



AP Salamanca, Sec. 1.ª, 62/2014, de 13 de marzo
Recurso 54/2014. Ponente: ILDEFONSO GARCIA DEL POZO.

SP/SENT/760432

El plazo de impugnación de los acuerdos se cuenta para el propietario asistente desde la fecha de la adopción del acuerdo y respecto de los ausentes desde el momento en que fueron notificados \ Modificación o el establecimiento de un sistema de reparto distinto no exigirá la unanimidad, al no implicar modificación del título constitutivo, sino que bastará con la votación a favor de la mayoría

EXTRACTOS

El plazo de impugnación de los acuerdos se cuenta para el propietario asistente desde la fecha de la adopción del acuerdo y respecto de los ausentes desde el momento en que fueron notificados

"... Tercero.- En relación con el inicio del plazo de impugnación, que es la segunda cuestión planteada en el recurso, ha de partirse de lo al efecto establecido en el artículo 18. 3, de la Ley de Propiedad Horizontal , según el cual "la acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes, dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9" . Por tanto, se ha de concluir, - y así lo entiende en forma prácticamente unánime la doctrina y la jurisprudencia -, que, a pesar el encomiable esfuerzo de argumentación realizado por la defensa de la demandante, el plazo de impugnación de los acuerdos se cuenta para el propietario asistente desde la fecha de la adopción del acuerdo (a menos que sea precisa la redacción del acta para fijar el contenido del acuerdo), y respecto de los ausentes desde el momento en que fueron debidamente notificados.

Por lo que, si el acuerdo referente a la distribución de los gastos comunes ya se adoptó en forma definitiva, - y no provisional y condicionada -, en la Junta de Propietarios celebrada en fecha 15 de febrero de 2.012, si la demandante Doña Belen asistió personalmente a la indicada Junta (votando de manera expresa en contra de la aprobación de tal acuerdo), y si la demanda se presentó en fecha 3 de mayo de 2.013, es incuestionable que, según acertadamente concluyó la sentencia impugnada, al haber transcurrido un plazo superior al año desde la adopción del acuerdo, había ya caducado la acción para poder impugnar el mismo. ..."

Modificación o el establecimiento de un sistema de reparto distinto no exigirá la unanimidad, al no implicar modificación del título constitutivo, sino que bastará con la votación a favor de la mayoría

"... Por su parte, y de conformidad con la regla 1ª del artículo 17, "la unanimidad sólo será exigible para la validez de loa acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad" . Por tanto, si el sistema de reparto de los gastos comunes consta establecido en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, para su modificación será precisa la unanimidad, pero no cuando, por no constar en ellos, se haya adoptado por acuerdo de la Junta de Propietarios, en cuyo caso para su modificación bastará

la mayoría a que se refiere la regla 3ª del indicado artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal .

Y como en el presente caso el sistema de reparto de los gastos comunes no consta ni en el título constitutivo de la propiedad ni en los estatutos de la comunidad (de hecho, ni uno ni otros han sido aportados al procedimiento), sino que el mismo fue adoptado en la Junta constitutiva celebrada en fecha 20 de noviembre de 1.976 (y no por unanimidad de todos los copropietarios, sino únicamente de los copropietarios asistentes, que no eran todos los que integraban ya en aquel momento la Comunidad), es indudable que su modificación o el establecimiento de un sistema de reparto distinto no exigirá la unanimidad, al no implicar modificación del título constitutivo o de los estatutos, sino que bastará con la votación a favor de la mayoría para la válida adopción de tal acuerdo, como de hecho ocurrió en la Junta de 15 de febrero de 2.012. ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El día 3 de diciembre de 2013 por la Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 8 de Salamanca se dictó sentencia en los autos de referencia que contiene el siguiente: "FALLO: Se desestima la demanda presentada por el procurador D. Rafael Cuevas Castaño, en representación de Belen , contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE C/ DIRECCION000 NUM000 DE SALAMANCA, representada por la procuradora Dª Patricia Martín Miguel, absolviendo a la demandada de las pretensiones, con imposición a la actora de las costas procesales."

2º.- Contra referida sentencia se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación jurídica de la parte demandante, quien después de hacer las alegaciones que estimó oportunas en defensa de sus pretensiones terminó suplicando que se dicte sentencia por la que revocando la de instancia, declare contrarios a derecho los acuerdos adoptados en la Junta impugnada, recogidos en el punto segundo del orden del día, que fija los criterios de reparto de los gastos de la Comunidad, por cuanto se apartan en los criterios de reparto de los gastos de los detallados en el hecho segundo de la demanda, condenando a la comunidad a estar y pasar por tal declaración y a seguir estos criterios para determinar el sistema de reparto y las cuotas que corresponden a cada propietario, y todo ello con imposición de las costas causadas a la comunidad demandada; subsidiariamente, estime el recurso en relación con la condena en costas, en el sentido de dejar sin efecto la condena en costas impuesta en la Instancia.

Dado traslado de dicho escrito a la representación jurídica de la parte contraria por la misma se presentó escrito en tiempo y forma oponiéndose al recurso de apelación formulado para terminar suplicando se dicte por la que se desestime íntegramente el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Dª Belen con imposición de las costas procesales.

3º.- Recibidos los autos en esta Audiencia se formó el oportuno Rollo y se señaló para la votación y fallo del presente recurso de apelación el día cuatro de marzo de dos mil catorce, pasando los autos al Ilmo. Sr. Magistrado-Ponente para dictar sentencia.

4º.- Observadas las formalidades legales.

Vistos, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado DON ILDEFONSO GARCÍA DEL POZO .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por la representación procesal de la demandante Doña Belen se recurre en apelación la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia número 2 de esta ciudad con fecha 3 de diciembre de 2.013 , la cual desestimó la demanda por ella promovida contra la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en la calle

DIRECCION000 número NUM000 de Salamanca, con imposición a la misma de las costas. Y se interesa en esta segunda instancia por la referida demandante la revocación de la mencionada sentencia y que se dicte otra por la que, estimando íntegramente las pretensiones de la demanda, se declare la nulidad, por contrarios a derecho, de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios celebrada el 5 de febrero de 2.013 recogidos en el punto segundo del orden del día, que fijan los criterios de reparto de los gastos comunitarios por cuanto se apartan de los criterios de los gastos vigentes en la Comunidad desde el año 1.976, condenando a la Comunidad de mandada a estar y pasar por tal declaración y a seguir estos criterios para determinar el sistema de reparto y las cuotas que corresponden a cada propietario; y subsidiariamente, para el supuesto de mantenerse la desestimación de la demanda, que se deje sin efecto la condena en costas.

Se alegan como motivos de impugnación los siguientes: a) en primer lugar, el error en que considera que se ha incurrido por la sentencia de instancia al concluir que el acuerdo sobre distribución de los gastos comunitarios se adoptó con carácter de firme en la Junta de Propietarios celebrada con fecha 15 de febrero de 2.012, cuando estima que, contrariamente a lo establecido en la sentencia impugnada, el acuerdo adoptado al efecto en la indicada Junta lo fue con carácter provisional, condicionado al resultado de la sentencia que pudiera dictarse en el procedimiento que se encontraba pendiente de resolución y que había sido promovido por otros propietarios, como lo demostraba además el hecho reconocido por el Administrador de que sometiera a ratificación en la Junta de 5 de febrero de 2.013 al haberse recibido comunicación de un copropietario denunciando la insuficiente representación conferida en aquella Junta; y por ello concluye que, al tener sustantividad propia el acuerdo adoptado en relación con la distribución de los gastos comunes en la Junta de 5 de febrero de 2.013, el plazo de impugnación nacerá desde que se decida ratificar o no tales acuerdos; b) en segundo término, que, como en el artículo 18. 3, de la Ley de Propiedad Horizontal no se establece nada al respecto, el inicio del plazo de impugnación, aun cuando la doctrina y la jurisprudencia lo sitúan en el día siguiente a la adopción del acuerdo para los propietarios asistentes, entiende que debe ser, al igual que para los no asistentes, desde la notificación; c) finalmente, que la nulidad de los referidos acuerdos devenía por modificar el régimen de reparto de los gastos comunitarios sin haberse adoptado por unanimidad, como exige el artículo 17, regla 1ª, de la mencionada Ley de Propiedad Horizontal ; y d) subsidiariamente, la indebida aplicación del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , al estimar que, dada la existencia de razonables dudas de hecho o de derecho, no estaba justificada la imposición a la demandante de las costas correspondientes a la primera instancia.

Segundo.- Por tanto, y conforme resulta de lo que acaba de exponerse, la primera cuestión a resolver es la relativa a determinar si el acuerdo que con relación a la distribución de los gastos comunes se adoptó en la Junta de Propietarios celebrada en fecha 15 de febrero de 2.012 lo fue en forma condicionada al resultado del procedimiento que habían promovido algunos copropietarios, y que se encontraba pendiente de resolución definitiva, y por tanto, si el acuerdo que sobre la misma cuestión se adoptó en la Junta celebrada en fecha 5 de febrero de 2.013 se trató de una mera ratificación de aquél, o si por el contrario, como sostiene la defensa de la demandante, puede considerarse con sustantividad propia.

Para ello habrá de partirse de los propios términos del acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios de 15 de febrero de 2.012, y que lo fue, en el acta correspondiente, literalmente en la forma siguiente:

" Segundo: "Información sobre la situación económica de la Comunidad y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio ENE/11 a DIC/11, de los saldos individuales a 31-12-11 y de nuevas cuotas. Aprobación de los saldos deudores que reclamar judicialmente a los efectos del art. 21 L.P.H . o declarativo que corresponda" . Se procede a explicar las cuentas que días atrás se han facilitado con la convocatoria a Junta a todos los propietarios, con especial detenimiento en los gastos producidos. En este punto, el Sr. Administrador propone llegar a un acuerdo para resolver el conflicto derivado del reparto de gastos que llevó a interponer una demanda contra la Comunidad por los propietarios de las viviendas 1º E y 1º F. Tras

diversas intervenciones, y dado el estado del asunto (pendiente ante la Audiencia Provincial de Salamanca) se decida que sea el Tribunal quien lo resuelva.

Independientemente de lo anterior, se propone que desde el 1 de enero de 2012, el reparto de gastos se haga conforme al siguiente sistema:

1.- Gastos Generales: Gastos a soportar por todas las fincas del edificio (viviendas y locales) según su coeficiente general. (Seguro de la Comunidad, reparaciones de elementos comunes de todo el edificio, etc.).

2.- Gastos de Calefacción: Los gastos de combustible para la calefacción, mantenimiento y reparaciones del sistema y demás relativos al servicio, se repercutirán, según su coeficiente respectivo, entre todas las Viviendas y la Planta Baja (1,89%) del Local 2 -destinado a zapatería-, por contar con dicho servicio.

3.- Gastos de Mantenimiento de Escalera: Los gastos de mantenimiento de ascensor, consumo de luz de escalera y ascensor, limpieza y similares se repercutirán entre las viviendas en cada momento existentes a partes iguales entre ellas. De estos gastos, la vivienda " NUM001 NUM002 - NUM003 " contribuirá como dos viviendas.

4.- Gastos de Reparación de Ascensor y Escalera: Los gastos relativos a obras de conservación y reparación (albañilería, electricidad, pintura, reparaciones ascensor, ...) se repartirán entre todas las viviendas según su coeficiente.

5.- Gastos de Administración: Los gastos del servicio de administración, fotocopias y envío de cartas se repartirán entre todas las fincas del edificio a partes iguales entre ellas.

6.- Gastos del sistema de Televisión: Estos gastos se repartirán entre las viviendas y los locales 1 (entes destinado al negocio "Discos Tris") y 3 (destinado al negocio "Bombín") por coeficiente entre todos ellos.

7.- Agua Caliente Sanitaria: Se establece un mínimo exento de 24 m³/año, abonándose los m³ consumidos en exceso al importe resultante de multiplicar por ocho el precio medio del gasóleo en el ejercicio de que se trate, sobre la base de que para calentar un metro cúbico de agua se precisan ocho litros de gasóleo.

Previo intercambio de opiniones, con el voto en contra de la propietaria de la vivienda 5º C y el voto a favor del resto de asistentes, resulta aprobada dicha propuesta, por lo que el sistema de reparto de gastos descrito se aplicará al ejercicio que comenzó el 1 de enero del 2012.

Se continúa con el examen de las cuentas del ejercicio 2011, y tras las aclaraciones interesadas, las cuentas del periodo ENE/11-DIC/11 son aprobadas por todos los presentes, así como los saldos individuales a 31/12/11 que se relacionan en el anexo II al acta, sin perjuicio de que se modifiquen si fuera preciso en atención al resultado del pleito que está pendiente de resolución en la Audiencia Provincial, modificación que en ningún caso afectará a la liquidación del ejercicio que comenzó el 1 de enero ppdo ..." .

De los términos literales en que fue adoptado el acuerdo claramente resulta, y sin necesidad de un particular esfuerzo interpretativo, que lo que se condicionó a lo que pudiera decidir esta Audiencia en el procedimiento promovido por algunos copropietarios, y que se encontraba pendiente de recurso de apelación (finalmente resuelto mediante sentencia de fecha 6 de julio de 2.012), fue lo referente a las cuentas correspondientes al ejercicio de 2.011, pues en tal acuerdo específicamente se consigna que "Se continúa con el examen de las cuentas del ejercicio 2011, y tras las aclaraciones interesadas, las cuentas del periodo ENE/11-DIC/11 son aprobadas por todos los presentes, así como los saldos individuales a 31/12/11 que se relacionan en el anexo

II al acta, sin perjuicio de que se modifiquen si fuera preciso en atención al resultado del pleito que está pendiente de resolución en la Audiencia Provincial, modificación que en ningún caso afectará a la liquidación del ejercicio que comenzó el 1 de enero ppdo..." , pero en modo alguno al sistema de reparto de los gastos que en tal Junta se aprobó, como resulta de que tal sistema se desvincule del resultado del indicado procedimiento (expresamente se dice "independiente de los anterior", es decir, del conflicto derivado del reparto de gastos que llevó a algunos copropietarios a interponer la demanda origen de dicho procedimiento), se consigne expresamente en el acta que " Previo intercambio de opiniones, con el voto en contra de la propietaria de la vivienda 5º C y el voto a favor del resto de asistentes, resulta aprobada dicha propuesta, por lo que el sistema de reparto de gastos descrito se aplicará al ejercicio que comenzó el 1 de enero del 2012" (lo que sería incompatible con el carácter condicional del acuerdo al resultado del indicado procedimiento), y también de manera expresa se acuerde la no aplicación de lo que pudiera resolverse por la Audiencia a la liquidación del ejercicio correspondiente al año 2.012, cuyo reparto de gastos se realizaría ya conforme al nuevo sistema de distribución que se acordó en la indicada Junta.

Por tanto, si el acuerdo adoptado en la Junta de 15 de febrero de 2.012 con relación al reparto de los gastos comunes no lo fue en forma provisional y condicionada, sino con carácter definitivo, hasta el punto de decidir aplicarlo al ejercicio ya comenzado, y si el acuerdo adoptado en la Junta celebrada el día 5 de febrero de 2.013 lo fue en los mismos términos literales, con independencia de cuál fuera el motivo por el que dicha cuestión se incluyó en el orden día de la indicada Junta, es indudable que no fue éste sino una mera ratificación de aquel inicial acuerdo, carente de sustantividad propia y no susceptible, en consecuencia, de impugnación independiente.

Tercero.- En relación con el inicio del plazo de impugnación, que es la segunda cuestión planteada en el recurso, ha de partirse de lo al efecto establecido en el artículo 18. 3, de la Ley de Propiedad Horizontal , según el cual "la acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes, dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9" . Por tanto, se ha de concluir, - y así lo entiende en forma prácticamente unánime la doctrina y la jurisprudencia -, que, a pesar el encomiable esfuerzo de argumentación realizado por la defensa de la demandante, el plazo de impugnación de los acuerdos se cuenta para el propietario asistente desde la fecha de la adopción del acuerdo (a menos que sea precisa la redacción del acta para fijar el contenido del acuerdo), y respecto de los ausentes desde el momento en que fueron debidamente notificados.

Por lo que, si el acuerdo referente a la distribución de los gastos comunes ya se adoptó en forma definitiva, - y no provisional y condicionada -, en la Junta de Propietarios celebrada en fecha 15 de febrero de 2.012, si la demandante Doña Belen asistió personalmente a la indicada Junta (votando de manera expresa en contra de la aprobación de tal acuerdo), y si la demanda se presentó en fecha 3 de mayo de 2.013, es incuestionable que, según acertadamente concluyó la sentencia impugnada, al haber transcurrido un plazo superior al año desde la adopción del acuerdo, había ya caducado la acción para poder impugnar el mismo.

Cuarto.- Pero es que a mayor abundamiento tampoco concurriría la causa de nulidad alegada. En efecto, al disponer el artículo 9. 1. e), de la Ley de Propiedad Horizontal que constituye obligación de cada propietario "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización" , es indudable que la forma en que cada propietario ha de contribuir a los diversos gastos comunes puede venir establecido en el mismo título constitutivo o en los

estatutos o bien, caso de no constar en ellos, haberse determinado por acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios, como por lo demás puede deducirse también de lo establecido en el artículo 5 de la misma Ley de Propiedad Horizontal .

Por su parte, y de conformidad con la regla 1ª del artículo 17, "la unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad" . Por tanto, si el sistema de reparto de los gastos comunes consta establecido en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, para su modificación será precisa la unanimidad, pero no cuando, por no constar en ellos, se haya adoptado por acuerdo de la Junta de Propietarios, en cuyo caso para su modificación bastará la mayoría a que se refiere la regla 3ª del indicado artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal .

Y como en el presente caso el sistema de reparto de los gastos comunes no consta ni en el título constitutivo de la propiedad ni en los estatutos de la comunidad (de hecho, ni uno ni otros han sido aportados al procedimiento), sino que el mismo fue adoptado en la Junta constitutiva celebrada en fecha 20 de noviembre de 1.976 (y no por unanimidad de todos los copropietarios, sino únicamente de los copropietarios asistentes, que no eran todos los que integraban ya en aquel momento la Comunidad), es indudable que su modificación o el establecimiento de un sistema de reparto distinto no exigirá la unanimidad, al no implicar modificación del título constitutivo o de los estatutos, sino que bastará con la votación a favor de la mayoría para la válida adopción de tal acuerdo, como de hecho ocurrió en la Junta de 15 de febrero de 2.012.

Por lo que es indudable que, aun entrando en el fondo de la impugnación, tampoco podría ser estimada la misma al no concurrir la causa o motivo en que la misma se fundamenta.

Quinto.- En relación con el pronunciamiento relativo a las costas de la primera instancia, en efecto dispone el artículo 394. 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil que "en los juicios declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares" .

Pues bien, conforme a reiterada doctrina jurisprudencial, los requisitos exigidos por el precepto en lo atinente a las "serias dudas de hecho" son los siguientes: 1º) la existencia de "dudas" en los hechos que justifiquen la pretensión o, en su caso, la resistencia u oposición a la misma, y que no puedan despejarse a través de una conducta diligente, de modo que la averiguación exija el proceso judicial; 2º) que, por consiguiente, tales dudas sean fundadas, razonables, basadas en una gran dificultad para determinar, precisar o conocer fuera del proceso judicial la realidad de los hechos fundamento de la pretensión, o, aun no habiendo dudas sobre los hechos, los efectos jurídicos de los mismos se presenten como dudosos por ser la normativa aplicable susceptible de diversas interpretaciones; y 3º) ha de concurrir la "seriedad" de la duda, esto es, la importancia de los hechos sobre los que recae la incertidumbre en orden a determinar la razonabilidad de la pretensión, de manera que no todas las pretensiones razonablemente fundadas impedirán la condena en costas en caso de desestimación, porque la regla del vencimiento objetivo no es sólo una sanción a la conducta arbitraria o caprichosa del que pretende y es vencido, sino también una regla de protección del sujeto contra el que se dirige la pretensión a no padecer perjuicio económico (así SSAP. de Valencia (Sección 8) de 27 de marzo de 2.007 y de León (Sección 1) de 5 de junio de 2.009 , entre otras).

En el presente supuesto ninguna duda de hecho ni de derecho se manifiesta por el Juzgador de instancia, ni

la misma puede siquiera traslucirse de los razonamientos jurídicos de la sentencia impugnada, acerca de la procedencia de rechazar la pretensión impugnatoria ejercitada por la demandante, lo que tampoco aparece evidente de las alegaciones realizadas por la defensa de la recurrente en el escrito de interposición del recurso del recurso de apelación, como por lo demás se deduce también de los razonamientos expuestos con anterioridad.

Por tanto, ha de ser igualmente rechazada tal pretensión subsidiaria, manteniéndose igualmente el pronunciamiento de la sentencia que condena a la demandante al pago de las costas de la primera instancia.

Sexto.- En consecuencia, ha de ser desestimado el recurso de apelación interpuesto por la demandante Doña Belen y confirmada la sentencia impugnada, con imposición a la misma de las costas causadas en esta segunda instancia, de conformidad con lo establecido en el artículo 398. 1, en relación con el artículo 394. 1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y con pérdida del depósito constituido, en aplicación de lo prevenido en la Disposición Adicional Decimoquinta, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

En consideración a lo expuesto, en nombre del Rey y en virtud de la potestad jurisdiccional conferida por la Constitución,

FALLAMOS

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la demandante DOÑA Belen , representada por el Procurador Don Rafael Cuevas Castaño, confirmamos la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia número 2 de esta ciudad con fecha 3 de diciembre de 2.013 en el Juicio Ordinario del que dimana el presente rollo, con imposición a la expresada recurrente de las costas causadas en esta segunda instancia y con pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal.

Notifíquese la presente a las partes en legal forma y remítase testimonio de la misma, junto con los autos de su razón al Juzgado de procedencia para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado, hallándose la Sala celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.-