

18510
P.G.T.



JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 52
MADRID

20/09/1600-PG

SENTENCIA: 00277/2010

P: CASTELLANA, 257, 3ª PLANTA (28046)

Número de Identificación Único: 28079 1 0220375 /2008

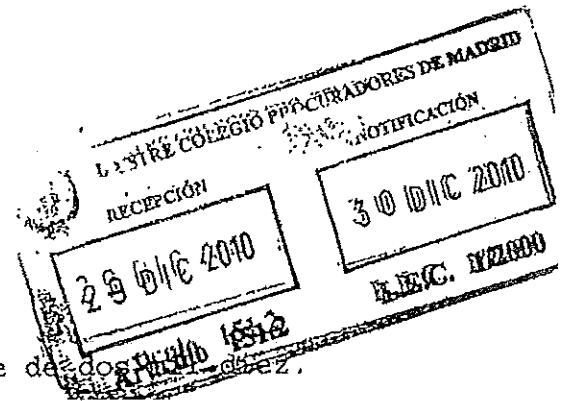
Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1919 /2008

Sobre OTRAS MATERIAS

De D/ña.

AYUNTAMIENTO DE MADRID
Procurador/a Sr/a.

Contra D/ña.
Procurador/a Sr/a.



SENTENCIA

En MADRID, a veintidos de diciembre de 2010

Vistos por mi, Ilma. Sra. Dña.
 , MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de Primera Instancia
 N° 52 de MADRID, los autos correspondientes al Juicio
 Ordinario, que fueron registrados bajo el número 1919
 /2008, instado por la entidad
 , representada por
 el procurador D.
 y por D.

D.
 la entidad
 procuradora Dª.
 representados por la
 contra
 y
 representado por la Procuradora Dª.

El Ayuntamiento de Madrid actúa en calidad de tercer
 interviniente en el procedimiento; actuando en su nombre y
 representación el procurador D.

Atendiendo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por turno de reparto correspondió a este Juzgado
 la demanda de Juicio Ordinario interpuesta el 31 de octubre
 de 2008 por el procurador D.
 en nombre y representación de
 , en la que tras
 alegar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por
 conveniente y que por economía procesal se dan por
 reproducidos, solicitaba se dictara sentencia en virtud de
 los pedimentos contenidos en el escrito de demanda, con
 expresa imposición de costas al demandado.





Administración
de Justicia

SEGUNDO.- Una vez admitida la demanda por Auto de fecha 13 de enero de 2009 se dio traslado de la misma al demandado quien procedió a contestar a la demanda el 18 de febrero de 2009. En dicha contestación tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, solicitaba se dictara sentencia en la que se desestimase íntegramente la demanda. Todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora.

TERCERO.- Solicitado en el escrito de demanda por el actor que se emplazase al Ayuntamiento de Madrid en calidad de tercer interviniente, emplazándose al mismo en fecha 26 de febrero de 2009.

Mediante Providencia dictada en fecha 19 de mayo de 2009 se acordó la suspensión del curso de los autos por el plazo de un mes.

Después de contestar a la demanda en fecha 10 de julio de 2009, oponiéndose a la misma en calidad de tercero.

Convocadas las partes, se celebró la audiencia previa al juicio a la que acudieron las partes asistidas de sus respectivos abogados. Comprobada la subsistencia del litigio entre ellas y descartando el posible acuerdo, una vez fijado con precisión el objeto del pleito los extremos de hecho y de derecho sobre los que existía controversia entre las partes se pasó a la proposición y posterior admisión de pruebas.

Por la parte actora se propusieron las pruebas de interrogatorio del demandado y documental pública y privada. Por parte del demandado las de interrogatorio de parte y documental.

El Ayuntamiento de Madrid en calidad de tercero propuso prueba documental.

Y siendo admitidas las consideradas pertinentes por su S.S.A., quedando registrado el desarrollo en soporte apto conforme a lo dispuesto en el art. 147 de la LECn, bajo la custodia del Secretario.

CUARTO.- Se presentó escrito en fecha 7 de mayo de 2010 por la procuradora D^a. en nombre y representación de D. D.

y la entidad

QUINTO.- Se celebró juicio, practicándose en ese acto las pruebas propuestas y admitidas. Una vez practicadas todas las pruebas con el resultado que obra en autos se formularon las conclusiones sobre las mismas, quedando las actuaciones vistas para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita en el caso de autos demanda de impugnación de la Junta de Propietarios celebrada el día 24 de junio de 2008.

La parte actora, entidad , propietaria de la vivienda unifamiliar aislada sita en la calle Gobelos n° 1 de Madrid, alega la procedencia de la nulidad de la Junta



Madrid



Administración
de Justicia

de Propietarios celebrada en fecha 24 de junio de 2008, al no contener la convocatoria a la misma una relación de los propietarios que no estaban al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad, ni existir en la misma advertencia de la privación del derecho de voto si se dieran los supuestos previstos en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. |

Se señala que en acuerdo quinto de la Junta de Propietarios se establece que la deuda de la finca con la Comunidad de Propietarios demandada asciende a la cantidad de 32.867,17 euros, siendo falso, por cuanto la vivienda se adquirió en 1998.

Que al considerársele deudor se le privó de voto en las votaciones de los distintos puntos del orden del día.

Igualmente, se impugna el contenido del acuerdo adoptado en el punto tercero del orden del día, por el que se aprueba la liquidación de gastos e ingresos del ejercicio 2007, por cuanto no se pueden considerar gastos comunes al ser realizados sobre bienes que no son elementos comunes de la Comunidad de Propietarios, ya que se trata de bienes de carácter público. En correlación, también se impugnan los gastos de personal y administración en cuanto los mismos no son exigibles al estar en función de actividades que excedan del ámbito propio de la Comunidad.

La demandada

afirma que se constituye como un complejo inmobiliario de los comprendidos en el artículo 24.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, está inscrita como empresa en la Seguridad Social, entre otros extremos.

Se señala que es el propietario de la finca desde 1986, ya que forma parte de la entidad

Respecto del defecto de forma de la convocatoria se señala que a la misma se acompañaba la liquidación de gastos, el presupuesto y la relación de copropietarios que tenían pendientes de pago cuotas a la Comunidad con la advertencia de que si no los satisfacían antes del inicio de la Junta, no podían votar en ella.

El tercer interviniente "Ayuntamiento de Madrid" señala ser ajeno a los problemas de la Comunidad afirmándose, no obstante, que en fecha 20 de marzo de 1990 se suscribió acta de recepción definitiva de las obras y desde entonces, el Ayuntamiento se ha venido haciendo cargo del mantenimiento y conservación de los viales, alumbrado público, limpieza viaria, alcantarillado, transporte público y servicios de seguridad ciudadana.

Excepcionando, en consecuencia, "falta de legitimación activa ad procesum".

Y, por último, en fecha 7 de mayo de 2010 se personan otros propietarios integrantes de la Comunidad de , que se opusieron a los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de la referida Comunidad.

SEGUNDO.- Para resolver el tema planteado en autos es preciso señalar que se debe partir de la determinación o no de existencia de elementos comunes pertenecientes a la



Madrid

Administración
de Justicia

ya que de ello depende que proceda o no la nulidad de la Junta de Propietarios impugnada, al ser básico el determinar si se aplica o no la Ley de Propiedad Horizontal. Premisa constituida por entender que para que exista una comunidad de propietarios que como tal pueda actuar, es preciso acreditar que existen elementos comunes y que los gastos que se reclaman proceden de la conservación de tales elementos.

La doctrina considera que entran dentro del ámbito de aplicación del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal las llamadas urbanizaciones privadas de hecho o conjuntos inmobiliarios de hecho o carentes de título constitutivo.

Siendo una de las cuestiones fundamentales que se plantean, habida cuenta que es muy habitual que los conjuntos inmobiliarios carezcan de un título constitutivo formal y vengán funcionando de facto como una propiedad horizontal. Pero la jurisprudencia establece una serie de requisitos o presupuestos que se consideran necesarios para que nazca a la vida una Urbanización privada de hecho que serían los siguientes; a saber, una voluntad constitutiva, no manifestada formalmente; y unos elementos materiales comunes.

Sobre la necesidad de que exista o no varios actos jurídicos con manifiesta voluntad de los integrantes de constituir una Urbanización privada de hecho, se expresa con claridad en la S.A.P. de Almería de 19 de noviembre de 2001. " Ello supone que en supuestos de propiedad... su constitución no precisa inscribirse en el Registro de la Propiedad, bastando al efecto que concurre la voluntad de los interesados de las viviendas quienes acometan la constitución de esta peculiar modalidad de propiedad, exclusivamente vigente para lo que es conpatido en comunidad como elemento común."

Otras veces la voluntad no está expresada de manera formal, sino que se deduce del hecho, de haber confirmado un Libro de Actas común entre varios edificios.

También en este sentido S.A.P. de Madrid de 25 de abril de 2007.

El otro de los presupuestos básicos para que exista una urbanización privada o un complejo inmobiliario privado de hecho es la existencia de elementos comunes a todos sus integrantes, se trata de un presupuesto básico, que es además exigido por el propio artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal para cualquier tipo de conjunto inmobiliario privado, sea formal o de hecho.

En teoría, el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal habla de "~~elementos inmobiliarios viales, instalaciones o servicios comunes~~" como presupuesto de existencia de un complejo inmobiliario privado o urbanización privada.

En el mismo sentido el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, se exige una copropiedad indivisible sobre determinados bienes, accesoria e inherente a la propiedad singular sobre los elementos privativos.

Dicho de otro modo, no hay propiedad horizontal, ni simple ni en la forma compleja de complejo inmobiliario privado o



Madrid



Administración
de Justicia

urbanizaciones privadas, si no existe, como accesorio e inherente a los elementos privativos una copropiedad sobre bienes concretos, ello significa que no basta con que existen "servicios comunes" si éstos no se materializan en propiedades sobre bienes concretos.

También se ha destacado la situación creada por la duda sobre si un elemento concreto tiene o no, en ese momento concreto, la consideración de elemento común o ha pasado a ser de titularidad pública, a los efectos de interponerse por los presuntos propietarios privados una acción negatoria de servidumbre. Esto es lo planteado en la S.A.P. de Toledo de 22 de junio de 1998.

No faltan posiciones doctrinales que han tratado de equiparar las urbanizaciones privadas y asociaciones de propietarios, sin embargo, no puede desconocerse que, habiendo problemas relativos al uso y disfrute o administración de unos presuntos elementos comunes, las reglas de la Ley de Propiedad Horizontal, deben ser prioritariamente aplicables, por ser las adecuadas según el criterio de "identidad de razón" de que habla el artículo 4.1 del Código Civil.

TERCERO.- Aplicado al supuesto planteado cabe concluir con la determinación de la aplicación o constitución de Comunidad de Propietarios, ya que cuando, concretamente no existe la escritura de constitución de propiedad horizontal, si hay un título constitutivo, cuales son los estatutos, y las sucesivas juntas y actas que se vienen celebrando.

Respecto de la existencia de "elementos comunes" se declara acreditado por la documental acompañada, particularmente (recibo de gastos), en el acto del juicio, así como por las declaraciones efectuadas que existen bienes de titularidad privativa de la comunidad, y comunes a todos los propietarios, cuales son, entre otros, capilla, polideportivo, parque infantil.

Respecto de los viales y calles de acceso, el problema de su titularidad ya ha sido debatido, y en el presente proceso sólo procede acomodarse a lo ya indicado, particularmente en la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N° 44, por dos razones; a saber, la primera porque es en el único proceso en el que se entra a decidir sobre la titularidad mediante la acción que procede, y segundo, porque, precisamente, en el presente no se pretende el ejercicio de ninguna acción reivindicativa.

En la referida sentencia, después de un estudio pormenorizado, cuyo criterio es acogido por quien provee, se declara que los viales, jardines y demás obras de urbanización, comprendidas en el Acta de Recepción Definitiva de 20 de marzo de 1990, ya no son bienes privativos de la Comunidad, sino que son bienes de dominio público municipal desde su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

Acta de Recepción Definitiva de fecha 20 de marzo de 1990 a la que se atribuye plenos efectos transmitivos.

Destacar que la circunstancia de que la Comunidad haya prestado los servicios sobre obras de urbanización y viales, no modifica la consideración de



Madrid

Administración
de Justicia

bienes privativos y comunitarios, no alterando su naturaleza.

La posición mantenida en el presente proceso por el Ayuntamiento de Madrid viene a corroborar la presente conclusión.

En consecuencia, al no tener carácter de elementos comunes estos extremos, los comuneros no vendrán obligados a su pago, si al resto.

Es decir, por mantenimiento, por ejemplo limpieza club social y oficina.

No, particularmente a los gastos de viales y mantenimiento de los mismos, incluido el servicio de vigilancia, aún cuando estuviese autorizado por el Ayuntamiento.

CUARTO.- La Junta impugnada de fecha 24 de junio de 2008 ya se corresponde con fecha posterior al acta de recepción definitiva, así los gastos correspondientes a viales y obras de urbanización no debían incluirse.

La liquidación de gastos e ingresos que se aprueba contenida en el punto tercero, así como el contenido del acuerdo adoptado respecto del punto cuarto, por el que se aprueba el Presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2008.

Impugnaciones que deben ser estimadas por cuanto respecto del punto tercero, liquidación de ejercicio 2007, al no constar específicamente a que partidas corresponden cada extremo no se puede determinar si es bien común o público.

Por lo que respecta al punto cuarto, consistente en el presupuesto del año 2008, bien es verdad que se acompaña anexo I con las partidas de ingresos y gastos, pero no consta especificación pormenorizada, lo cual supone que al no ser "bien común", el vial, los gastos que a éste sean procedentes, por ejemplo de jardinería y mantenimiento, o de abastecimiento de agua, deben descontarse por no ser carga de los propietarios su pago.

La impugnación es procedente, lo que supone que el derecho de voto negado al actor no es acorde con la regulación legal, por cuanto no se le puede considerar deudor, al no ser exacta la cuantía no se le imputa estar en deber (artículo 18,15 Ley de Propiedad Horizontal)

Por lo que respecta a la nulidad de la Junta por no haberse efectuado la convocatoria conforme los postulados del artículo 16 nº 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, particularmente, contener una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad, debe correr igual suerte estimatoria, no ya por cuanto no contuviese esa relación al convocarse al actor, sino por cuanto no se le podía considerar deudor, ya en su totalidad, ya parcialmente, por las razones expuestas en anteriores párrafos.

La prueba de no acompañar a la convocatoria la lista de deudores carece de credibilidad al consistir sólo en no presentar o acompañar a la demanda el referido documento.

Los pedimentos, en consecuencia, de la demanda se estiman, aún, cuando se soliciten con carácter subsidiario dado el desarrollo argumental de la presente resolución, destacando, no obstante que el contenido del punto cuarto del súplico no es procedente al no haberse ejercitado



Madrid



Administración
de Justicia

acción reivindicativa o acción negatoria de propiedad.

QUINTO.- Respecto de las costas, aún cuando no se estima el punto cuarto, se debe considerar total la estimación de la demanda, dada la particularidad de su contenido, serán impuestas al demandado conforme el artículo 394 L.E.C. y "principio de vencimiento objetivo regulador de nuestro ordenamiento jurídico.

Las costas causadas al tercer interviniente serán impuestas al actor al ser estimada la falta de legitimación pasiva.

Vistos los preceptos legales citados y los de general y pertinente aplicación al caso,

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por el procurador D. [redacted] en nombre y representación de [redacted] y por la procuradora Dª. [redacted] en nombre y representación de D. [redacted], D. [redacted] y la entidad

frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, representadas por la procuradora Dª.

Actuando el Ayuntamiento de Madrid en calidad de tercer interviniente, representada por el procurador D.

Debo declarar y declaro la nulidad de la Junta General de Propietarios celebrada el día 24 de junio de 2008, con declaración de nulidad de la privación del derecho de voto de la actora, nulidad de la fijación de deuda de la actora con la Comunidad de Propietarios.

Conteniendo las nulidades de los acuerdos adoptados en los puntos segundo y tercero de la referida junta. No habiendo lugar a una declaración expresa del dominio de los bienes.

Con expresa imposición de costas al demandado.

Absolviendo al Ayuntamiento de Madrid.
Las costas serán impuestas al actor.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe recurso de apelación que, en su caso, se interpondrá ante este tribunal en el plazo de cinco días contados desde el día siguiente al de su notificación a las partes y que se sustanciará ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid.

De conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J., después de la reforma operada



Madrid



Administración
de Justicia

por la L.O. 1/ 2009 de 3 de noviembre, con carácter previo a la interposición de recursos contra las resoluciones dictadas por este Tribunal, deberá consignarse mediante depósito en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, número 0030-1143-2546-, la cantidad de 25 euros para recurrir en reposición y 50 euros para hacerlo en apelación.

LLévese el original de la presente resolución al Libro de Sentencias y Autos Definitivos de este Juzgado dejando testimonio literal del mismo en las actuaciones.

Una vez que sea firme esta resolución y se haya ejecutado lo en ella acordado procedase al archivo de las presentes actuaciones, previas las anotaciones correspondientes en los libros de este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, la pronuncio, mando y firmo.



Madrid