

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Decimonovena
c/ Santiago de Compostela, 100, Planta 7ª
28035
Tfno.: 914933886,914933815-16-87
37007740
N.I.G.: .

Recurso de Apelación
O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª
Instancia nº 96 de Madrid
Autos de Procedimiento Ordinario

Luis Miguel Fernández J.
Socio-Director | Abogado



C/ Ríos Rosas, 54 Esc. A 4º Dcha.
28003 Madrid

TELEFONO: 91 451 99 00

FAX: 91 441 96 31

luis@aestimatioabogados.com

www.aestimatioabogados.com



[Twitter](#)



[LinkedIn](#)

APELANTE: D. , D. , D^a
y D.

PROCURADOR: Dña. MARÍA ASUNCIÓN SÁNCHEZ GONZÁLEZ

APELADO: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
DE MADRID

PROCURADOR: Dña.

SENTENCIA N°

PONENTE ILMO. SR. D. MIGUEL ÁNGEL LOMBARDÍA DEL POZO

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. MIGUEL ÁNGEL LOMBARDÍA DEL POZO
DÑA. CARMEN GARCÍA DE LEÁNIZ CAVALLÉ
DÑA. MARÍA VICTORIA SALCEDO RUIZ

En Madrid, a veintitrés de febrero de dos mil dieciocho.

La Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de juicio ordinario , provenientes del Juzgado de Primera Instancia nº 96 de Madrid, que han dado lugar en esta alzada al rollo de Sala 4ª , en el que han sido partes, como apelantes D. D. D^a , D. , D^a y D. , que estuvieron representados por la

Procuradora Sr. Sánchez González; y como apelada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE MADRID, representada por la Procuradora Sra. .

VISTO, siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Lombardía del Pozo, que expresa el común parecer de este Tribunal.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

Se dan por reproducidos los que contiene la sentencia apelada en cuanto se relacionen con esta resolución y

PRIMERO.- Con fecha 21 de marzo de 2017 el Juzgado de 1ª Instancia nº 96 de Madrid en los autos de que dimana este rollo de Sala, dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

“Estimo parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora DÑA. MARIA ASUNCIÓN SANCHEZ GONZALEZ en nombre y representación de DON [REDACTED], DON [REDACTED], DOÑA [REDACTED], DON [REDACTED], DOÑA [REDACTED] y DON [REDACTED] frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE MADRID, y en consecuencia,

Se declara del acuerdo adoptado en el punto 2º del orden del día de la Junta General de Propietarios celebrada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE MADRID el día 3 de noviembre de 2015 y por tanto:

- SE CONDENA A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE MADRID a recalcular los balances individuales expresados en las cuentas aprobadas en la Junta antedicha, debiendo aparecer haber de los propietarios de los locales, como saldo inicial, la cuantía

que aparece reflejada el saldo final de las cuentas de 2013;

- *SE DEJA SIN EFECTO EL MISMO ACUERDO en cuanto a la obligación de contribuir DON [redacted], DON [redacted], DOÑA [redacted], DON [redacted], DOÑA [redacted] y DON [redacted] a los gastos generados por los defectos en el garaje que se especifican en la Hoja de Resumen de Defectos con número de certificado 281/BT/0794/13-1 y a los gastos generados por los defectos en el portal K registrados en la Hoja de Resumen de Defectos con número de certificado 281/BT/0793/13-1 como “comunidad: no funcionan la mayoría de emergencias del portal”, “cuadro ascensor” y “alumbrado exterior”; los demás conceptos deben ser sufragados por todos los copropietarios;*

- *SE CONDENA A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [redacted] DE MADRID a recalcular la contribución de cada copropietario en LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN SEGÚN LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN de cada uno de ellos.*

SE DESESTIMA LA PRETENSIÓN DE LA PARTE ACTORA DE DEJAR SIN EFECTO EL ACUERDO anteriormente referido en cuanto a los GASTOS DE CONSERJERÍA, que según el Fundamento de Derecho SEXTO de esta Sentencia, son de cuenta de todos los copropietarios.

Todo ello, sin expresa condena en costas.”

SEGUNDO.- Notificada la sentencia se interpuso recurso de apelación por la demandante, con traslado a la adversa y oposición al mismo, remitiéndose luego los autos principales a este Tribunal en el que tuvieron entrada en 20 de junio de 2017, abriéndose el correspondiente rollo de Sala.

TERCERO.- En esta alzada, para cuya deliberación, votación y fallo se señaló el día 20 de febrero de 2018, se han observado las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia dictada en la instancia estima parcialmente la demanda en su día interpuesta, rechazando la pretensión de la actora de la exención a los propietarios de los locales del pago de los gastos de conserjería. Razona en tal cuestión la expresada resolución que, por un lado el artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece la regla general de contribución de todos los propietarios al sostenimiento y buena conservación de los elementos comunes. En segundo lugar argumenta igualmente que en los estatutos de la Comunidad de Propietarios no se prevé expresamente la exención a los locales de la participación y contribución a los gastos de conserjería, y además sostiene que el mencionado servicio redundaba en claro beneficio del inmueble en su conjunto. Ante tal pronunciamiento se alza en apelación la parte demandante en la instancia sosteniendo la misma pretensión ya deducida, y poniendo de manifiesto la fecha en la que se establece el servicio de conserjería, la exclusión en los estatutos de la participación de los locales comerciales en los gastos sobre elementos comunes a los que no se tiene acceso, y las funciones que desempeña el conserje.

SEGUNDO.- La conclusión a la que llega la sentencia combatida en tal punto no es aceptada por este tribunal. Efectivamente debe partirse de la obligación general de participación y contribución al sostenimiento de los gastos en elementos comunes que regula la Ley de Propiedad Horizontal, pero en el presente supuesto es también cierto, en primer lugar, que los estatutos contemplan la exclusión de los locales del inmueble en los gastos correspondientes a elementos comunes a los cuales tales locales no tienen acceso y uso. En segundo lugar de la prueba testifical practicada se deduce que inicialmente el servicio de conserjería no existía en la Comunidad de Propietarios, y que ese servicio se establece varios años después de la constitución de la Comunidad, y del mismo modo que inicialmente los locales comerciales quedaron excluidos del abono de las cuotas correspondientes, siendo posterior la decisión de su inclusión. En segundo lugar debe destacarse que el servicio de conserjería, se circunscribe precisamente al mantenimiento, vigilancia, y ordenación de los elementos comunes cuyo acceso está vedado a los locales, siendo así un servicio que no se extiende por tanto a los mismos, quedando entonces directamente contemplado en la exclusión genérica que se recoge en los propios estatutos al efecto. Como subraya la parte apelante los estatutos de la Comunidad de Propietarios disponen que los gastos de los elementos que tan sólo presten servicio “directamente” a determinados propietarios serán

satisfechos exclusivamente por aquellos a quienes beneficien (folio 60 de los autos), y el contrato suscrito para el servicio de conserjería, (folio 128 y siguientes), recalca que las funciones básicas de dicho servicio se circunscriben precisamente a las zonas de acceso comunes vedadas a los locales. Tales consideraciones deben conducir por tanto a la estimación del recurso formulado y a la revocación de la sentencia dictada en ese punto.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la estimación del presente recurso de apelación conlleva igualmente la estimación total de la demanda en su día presentada, por lo que las costas procesales de la primera instancia deben ser impuestas a la Comunidad demandada, sin expreso pronunciamiento en cuanto a las costas procesales de la presente alzada.

III.- FALLAMOS

Que estimando en parte el recurso de apelación formulado por la entidad demandante en la instancia contra la sentencia dictada en fecha de 21 de marzo de 2017, dictada por el juzgado de primera instancia número 96 de Madrid en el procedimiento al que se contrae el presente rollo, debemos revocar y revocamos parcialmente dicha resolución en el sentido de que, siendo total la estimación de la demanda presentada, procede dejar sin efecto el acuerdo impugnado en cuanto a la obligación de contribución y repercusión a los actores, como propietarios de locales, de los gastos de conserjería. Se mantiene el resto de los pronunciamientos de la citada resolución, con imposición de las costas procesales de la primera instancia a la demandada, y sin expreso pronunciamiento en cuanto a las costas procesales de la presente alzada.

La estimación parcial del recurso determina la devolución del depósito constituido, en su caso, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de

casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina Nº 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid , con el número de cuenta 2837-0000-00-0425-17, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

A los efectos previstos en los artículos 471 y 481-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se hace saber a la parte que, de necesitarla, podrá solicitar de este Tribunal la certificación de la sentencia que previenen tales preceptos. De no verificarlo así se entregará al recurrente, en su caso con el emplazamiento para ante el Tribunal Supremo.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia, sin perjuicio de las competencias del Consejo General del Poder Judicial previstas en el artículo 560.1.10 de la LOPJ.