



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 55 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 4 - 28020

Tfno: 914930858

Fax: 914930830

juzpriminstancia055madrid@madrid.org

NIG:

Procedimiento: Procedimiento Ordinario

Materia: Propiedad

Negociado 9

Demandante: , S.L.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: C.P. AVDA

PROCURADOR D./Dña. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

C.P. AVENIDA DE MADRID

SENTENCIA Nº /2025

En Madrid, a 22 de Diciembre de 2025,

Vistos por Dña. M^a Isabel Serrano Pozuelo, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Madrid, los presentes autos de Ordinario nº , seguidos ante este Juzgado a instancia de , S.L., representada por Procuradora Dña. y bajo la dirección letrada de D. y D. , contra la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA DE MADRID**, representada por Procuradora Dña. María Asunción Sánchez González y asistida por Letrado D. Luís Miguel Fernández Jiménez, sobre impugnación de acuerdos de Junta de Propietarios.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Dña. , en la representación que ostenta, se presentó demanda de Juicio Ordinario, que fue turnada a este Juzgado en fecha 12 de Diciembre de 2023, en la que impugnaba los Acuerdos de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la Avenida de Madrid, de 28 de junio de 2023, por los que se acuerda (i) continuar con la derrama existente, cuyo concepto es “Defectos IEE”, con la distribución entre propietarios correspondiente a los gastos en elementos comunes del Complejo; y (ii) desestimar la solicitud de S.L. de proceder a distribuir los costes no correspondientes a elementos comunes del Complejo de conformidad con la cuota



de participación que cada propietario tiene atribuida en su Edificio, por entender que los mismos son contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal.

Aducía los fundamentos de Derecho que consideraba aplicables y terminaba suplicando que se dictase sentencia estimatoria de sus pretensiones, con expresa imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Que admitido a trámite el procedimiento, se dio traslado de la demanda a la Comunidad de Propietarios demandada, quien se personó en legal forma y contestó a la demanda, oponiéndose a la misma con base en los hechos y fundamentos de Derecho que citó, solicitando su desestimación, con imposición de costas a la actora.

TERCERO.- Que fueron convocadas las partes a Audiencia Previa para intentar llegar a un acuerdo o transacción que pusiera fin al proceso, y caso contrario examinar las cuestiones procesales que pudieran obstar a la prosecución del procedimiento y terminación mediante Sentencia.

En la Audiencia Previa, no llegándose a un acuerdo entre las partes, examinadas las cuestiones planteadas, y, fijados los hechos controvertidos, se propusieron por las partes los medios de prueba que constan en el acta. Examinadas y admitidas las pertinentes y útiles, se señaló fecha para la celebración del juicio

CUARTO.- Celebrado el juicio el día 25 de Noviembre de 2025 con la práctica de las pruebas propuestas y admitidas, tras el trámite de conclusiones de los litigantes, se declararon los autos conclusos para Sentencia

QUINTO.- En este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales, incluido el plazo para dictar Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mediante la presente demanda la parte actora ejercita acción de nulidad de los acuerdos adoptados en los puntos 3º y 7º de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la Avenida de Madrid, de 28 de junio de 2023, por los que se acuerda (i) continuar con la derrama existente, cuyo concepto es “Defectos IEE”, con la distribución entre propietarios correspondiente a los gastos en elementos comunes del Complejo; y (ii) desestimar la solicitud de





S.L. de proceder a distribuir los costes no correspondientes a elementos comunes del Complejo de conformidad con la cuota de participación que cada propietario tiene atribuida en su Edificio, por entender que los mismos son contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal.

SEGUNDO.- Se opone la Comunidad de Propietarios a la acción de nulidad ejercitada oponiendo la excepción de falta de legitimación activa de , S.L. con fundamento en que la actora estuvo presente en la Junta y no votó en contra de los acuerdos adoptados, ni salvó tampoco su voto, de haberse abstenido.

Y así señala que si se atiende al contenido del acta en cuanto a los puntos 3º y 7º -que se mencionan en la demanda como expresamente impugnados-, así como al punto 2º -que la demandada entiende también impugnado-, se aprecia por un lado que en el punto 3º se acordó dar prioridad a las reparaciones de los defectos que estaban causando daños en el aparcamiento subterráneo, con el voto favorable de la actora (de hecho, este acuerdo no aparece mencionado en su demanda como uno de los que impugna). En cuanto al punto 7º, no se sometió a votación cuestión alguna, mientras que en el punto 2º (que la actora de manera errónea incluye dentro del punto 3º) en el que “se acuerda continuar con la derrama existente, cuyo concepto es “DEFECTOS IEE”, al igual que en el punto 3º, la actora votó a favor del mismo, lo que sustrae por Ley su legitimación posterior para impugnarlo.

TERCERO.- Planteada la excepción de falta de legitimación activa de S.L para impugnar los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2023 porque habiendo comparecida la misma debidamente representada, no votó en contra ni salvó su voto, ésta es la primera cuestión que habrá de resolverse.

Dispone el artículo 18.1 de la Ley de Propiedad Horizontal:

“ Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.”

La legitimación para su impugnación se establece en el artículo 18. 2 de la Ley



de Propiedad Horizontal: “Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubieren salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.”

De la lectura del acta de la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2023 se desprende que la actora, S.L., asistió a la misma representada por D. no constando ni que salvara su voto ni que votara en contra de los acuerdos impugnados.

Así, se certifica además por el Secretario Administrador D. en el documento aportado como nº 2 de la contestación, haciendo constar que los acuerdos relativos a los puntos 2º y 3º del orden del día se adoptaron sin que ningún propietario salvara su voto o votara en contra, y que en relación al punto 7º del orden del día no se sometió a votación ninguna cuestión ni se adoptó ningún acuerdo, declarando el testigo Sr. en el acto del Juicio Oral que “en la Junta General de Propietarios comparecían todos los propietarios independientemente de que fueran de la torre, de las oficinas o de garajes”, “ fue a la Junta y votaba a favor”, “que en el Acta se ponen las personas que salvan su voto, sin no se pone en el Acta es porque no votaron en contra, ni salvaron su voto”, añadiendo que cuanto hay votación “se pone en el Acta su resultado, votos a favor, en contra y absoluciones, que si hubiera voto en contra, debería constar en el Acta, y si no se pone nada, es porque no se votó en contra”, sin que tal prueba haya sido desvirtuada por el burofax aportado como documento nº 16 de la demanda, el cual además de no haber sido ratificado en el acto del Juicio Oral por Dña. como ella misma indica si bien no tiene reparos en incorporar las tres sugerencias que expone la actora sobre la subsanación del Acta, también señala “que la competencia corresponde al señor Administrador de la Comunidad que, al mismo tiempo, ejerce las funciones de secretario”, habiendo declarado éste que no recordaba tal documento.

En consecuencia, debe ser estimada la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la Comunidad de Propietarios demandada, y desestimarse íntegramente la demanda.

CUARTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC, al haberse desestimado íntegramente la demanda, las costas se impondrán a la parte actora.

Vistos los artículos citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación,



FALLO

Que desestimando íntegramente la demanda formulada por , **S.L.** contra **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA DE MADRID**, debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones ejercitadas contra ella, condenando a la actora al pago de las costas procesales.

Notifíquese la presente Sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra ella cabe Recurso de Apelación ante la Excm. Audiencia Provincial de Madrid conforme a los art. 455 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiendo presentarse el mismo en este Juzgado en el plazo de veinte días, contados desde el siguiente al de su notificación, con los requisitos legalmente establecidos.

Así por esta mi sentencia, juzgando en esta instancia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

