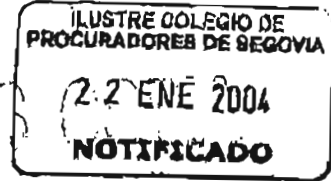




**AUDIENCIA PROVINCIAL**  
**SECCION UNICA**  
**SEGOVA**



**SENTENCIA N° 323 / 2003**

**CIVIL**

**ROLLO APELACION**

**Número 173 de 2003**

**JUICIO ORDINARIO**

**Número 158 de 2001**

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA**

**de SEGOVIA N° 1**

En la ciudad de SEGOVIA, a veintinueve de diciembre de dos mil tres.

La Audiencia Provincial de esta capital, integrada por los Ilmos. Sres. D. Andrés Palomo del Arco, Presidente, don Luis Brualla Santos-Funcia y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Villalain Ruiz, Magistrados, ha visto en grado de apelación los autos de las anotaciones al margen, seguidos a instancia de **LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE "LOS ANGELES DE SAN RAFAEL"**, D<sup>a</sup> LUCIA COBO GARCIA PATIÑO, D. MANUEL GARCÍA GONZALEZ y D. MATEO GUARDADO MARTIN, D<sup>a</sup> PURIFICACION ALMANSA VELASCO; contra **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANISTICO RESIDENCIAL "LOS ANGELES DE SAN RAFAEL"**, en la persona de su representante legal D.



**OSCAR GIL MARIN**, mayor de edad, con domicilio en Madrid, C/ O'Donnell nº 4, cuya Comunidad de Propietarios tiene su domicilio en la C/ Goya, nº 47, 6º piso; sobre acción impugnatoria de la Junta General de Accionistas, en virtud de recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en primera instancia, recurso en el que han intervenido como parte apelante, la demandada, representada por el Procurador Sr. Galache Alvarez, y defendida por la Letrado Sra. Valenciano Jimenez y como apelado, los demandantes, representados por la Procuradora Sra. Pérez Muñoz, y defendidos por el Letrado Sr. Llorente Agudo; y en la que ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. don Luis Brualla Santos-Funcia.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Por el juzgado de 1ª Instancia de los de Segovia, nº 1, con fecha diez de diciembre de dos mil dos, se dictó sentencia cuya parte dispositiva establece el siguiente : FALLO: "Estimo la demanda originada de los presentes autos interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Dª Teresa Pérez Muñoz, en nombre y representación de la Asociación de Copropietarios de Los Angeles de San Rafael y de Dª Luíca Cobo García Patiño, D. Mateo Guardado Martín, Dª Purificación Almansa Velasco y D. Manuel García González, frente a la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico Residencial "Los Angeles de San Rafael", y declaro la nulidad de los acuerdos 2º y 3º de la Junta de la Comunidad demandada celebrada el 18 de febrero 2001, imponiendo las costas a dicha comunidad."

**Segundo.-** Notificada que fue la anterior resolución a las partes, por la representación procesal de la demandada, se anunció la preparación de recurso de apelación, con enumeración de los pronunciamientos que se impugnan, al tenor que es de ver en su escrito unido en Autos, teniéndose por preparado el mismo, emplazándose a la recurrente para que en plazo interponga la apelación anunciada; y notificada dicha resolución a las partes, por los apelantes se



interpuso para ante la Audiencia en legal forma el recurso anteriormente anunciado, en base a lo establecido en los arts. 457 y ss de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, dándose traslado a la adversa, y emplazándola para oponerse al recurso o impugnarlo, y realizado el citado trámite en plazo, se acordó remitir las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

**Tercero.-** Recibidos los autos en este Tribunal, registrados, formado rollo, se señaló fecha para la deliberación y fallo del citado recurso; los cuales fueron celebrados; quedando las actuaciones concluidas para resolver.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La sentencia dictada en estas actuaciones en la primera instancia ha sido objeto de sendos recursos de apelación interpuestos por la representación procesal de la demandada la Comunidad de Propietarios del complejo urbanístico residencial "Los Ángeles de San Rafael" solicitando la revocación de dicha resolución y que se dicte nueva sentencia por esta Sala por la que se desestimen las pretensiones deducidas en la demanda rectora de la litis formuladas de forma subsidiaria, a la petición de nulidad de la Junta de Propietarios, por entender la parte recurrente en primer lugar que no puede hablarse de fraude de ley, cuando la pretensión de aprobación de unos presupuestos es necesaria para la vida y supervivencia de la Comunidad de Propietarios recurrente cuando los mismos pese a lo resuelto en una resolución judicial, esta no ha alcanzado firmeza por haber sido objeto de recurso y los acuerdos en cuya virtud se han formulado los mismos no han sido ni tan siquiera suspendidos en aquel proceso, y, en segundo lugar, por que los criterios aplicados por la Comunidad de Propietarios en la distribución del gasto son aquellos que fueron puestos de relieve por la Audiencia Provincial de Segovia en su sentencia nº 74 de fecha 17 de marzo de 2000, vulnerando en ambos casos la resolución recurrida lo dispuesto en el art. 217.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la prueba y errando en la interpretación de la documental aportada.

MINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

II.- A los efectos de dar respuesta a las cuestiones planteadas en este recurso, y tras constatar que el recurso de apelación se contrae a las dos cuestiones planteadas, precedentemente expuestas, impugnando la sentencia de instancia en cuanto estima la pretensión de nulidad de los acuerdos 2º y 3º, debemos de comenzar por la primera de ellas recordando que el fraude de ley y el abuso del derecho, son dos instituciones que si bien, doctrinalmente y desde el punto de vista de la teoría general del derecho civil, son distintas, en la práctica no siempre resulta clara su separación, dado que en general su finalidad es idéntica, impedir que los textos de la Ley, estimadas literalmente, puedan servir para amparar actos o situaciones contrarias a la realización de la justicia (S. 2/may/84).

En este sentido al amparo del art. 6.4 del CC en el fraude de ley deben entenderse comprendidos aquellos actos en que al amparo de una norma de cobertura se encubre o pretende encubrir una causa distinta y no siempre legalmente admitida, en beneficio de su realizador y acaso con perjuicio de tercero, siendo sus requisitos: a) que el acto en cuestión sea contrario al fin práctico que la norma defraudada persigue y supongan en consecuencia su violación efectiva, b) que la norma en que el acto pretende apoyarse no vaya dirigida expresa y directamente a protegerlo, bien por no constituir el supuesto normal, bien por ser el referido acto un medio de vulneración de otras normas, bien por ir dirigidos a perjudicar a tercero (SS. 4/oct/2001, 17/oct/2002).

Item más, como tiene establecido el Tribunal Supremo con el abuso del derecho, mejor dicho con el principio que lo prohíbe, se trató de frustrar el éxito del ejercicio de derechos nominalmente reconocidos por el ordenamiento, lesionadores de intereses no cubiertos por una estricta legalidad, pero sí por normas éticas o principios sociales, como se viene a proclamar en el art. 7.2 del CC, al disponer que la Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo, detectando como acto abusivo todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero (S. 13/oct/83).

ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Sobre el abuso de derecho, la doctrina jurisprudencial, inicia su evolución a partir de la conocida sentencia de 14/feb/44, en la que se establecen unas líneas fundamentales, que allí se enumeran de la siguiente forma: "a) uso de un derecho, objetiva o externamente legal; b) daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica; y c) inmoralidad o antisocialidad de ese daño, manifestada en forma subjetiva (cuando el derecho se actúa con la intención de perjudicar, o sencillamente sin un fin serio y legítimo), o bajo forma objetiva (cuando el daño procede de exceso o anomalía en el ejercicio del derecho)". Se puede concretar esa doctrina afirmando, que los derechos subjetivos tienen unos límites de orden moral, teleológico y social, y cuando se obra en aparente ejercicio de un derecho, traspasando en realidad los límites impuestos al mismo por la equidad o la buena fe, con daño para terceros, se incurre en responsabilidad; en estricto sentido, quien usa de su derecho no puede cometer abuso alguno, abusa quien ejecuta un derecho que realmente la Ley no le ha concedido.

La doctrina científica critica el margen de inseguridad, que el indispensable arbitrio judicial puede producir al fijar los límites del derecho subjetivo de acuerdo con su fin, pero conviene puntualizar, que el examen subjetivo de la conducta del agente en función del móvil y del fin, está limitado objetivamente por la función social que corresponde al derecho ejercitado, y tiene como ámbito propio el de no poder invocarse, cuando la sanción del exceso pernicioso en el ejercicio de un derecho está garantizado por un precepto legal, o dicho de otro modo, el abuso del derecho es una institución de equidad para la salvaguarda de intereses que todavía no alcanzan una protección jurídica (S. 25/sep/96, 21/dic/2001).

A la luz de lo expuesto, previamente, con carácter de doctrina general, hemos de analizar, en el caso de litis, la existencia de fraude de ley acogida en la resolución de instancia como fundamento básico para declarar la nulidad del acuerdo adoptado, por mayoría no unánime, en la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios demandada, y dejando sentado en cuanto al ámbito del recurso de apelación, conforme se tiene dicho por esta Sala en resoluciones precedentes, que en nuestro sistema procesal, la segunda instancia se configura, como una "revisio prioris instantiae", (Ss. 21/abr/93, 18/feb/97, 5/may/97) esto es, en el conocimiento del recurso el Tribunal Superior u órgano "ad quem" tiene plena



competencia para revisar todo lo actuado por el Juzgador de Instancia, tanto en lo que afecta a los hechos (quaestio facti) como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris) para comprobar si la resolución recurrida se ajusta o no a las normas procesales y substantivas de aplicación al caso, sin otros límites que el impuesto por el principio prohibitivo de la "reformatio in peius" y los pronunciamientos que las partes hubieran consentido (SSTS. 31/mar/98, 7/dic/2001, 19/may/2003; y SSTC 3/1996 de 15 de enero, 132/2002 de 3 de junio).

Nos encontramos aquí, como norma de aplicación el artículo 18 de la ley de la Ley reguladora de la propiedad horizontal, modificado por el art. 14 de Ley 8/1999, de 6 abril que establece en su nº 1. que *"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, y c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho"*, sin perjuicio de establecer en su nº 4. que *" La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios"*.

Por tanto el ejercicio del derecho de los comuneros a ejercitar la acción de impugnación ha de cohererse en este momento con lo dispuesto en el precitado nº 4, señalando a estos efectos que la suspensión de los acuerdos cuya impugnación se estimo por Sentencia del Juzgado nº 39 de los de Madrid en los autos de juicio 260/2000, no consta en estas actuaciones de juicio ordinario que haya alcanzado firmeza, ni consta tampoco que se haya acordado la suspensión cautelar de los mismos, con carga de la prueba que corresponde a la parte demandante (art. 217 2. LECiv.), por lo que la exégesis puntual de la norma significa tanto como que el acuerdo es interinamente eficaz y obligatorio para las partes, como, por lo demás ocurre con cualquier contrato o acto jurídico entre tanto es firme la sentencia que declara su nulidad.



El legislador ha pretendido, por tanto, salvaguardar la eficacia y obligatoriedad de los acuerdos adoptados en la Junta con la finalidad de impedir, como señala la parte recurrente, que la vida propia de la Comunidad se vea privada, en este caso, de los recursos necesarios para su funcionamiento y conservación, provocando la paralización de los servicios esenciales de la misma, evitando así que la actividad procesal de determinados comuneros impugnando los acuerdos adoptados paralice su ejercicio en su particular beneficio. En este tenor disiente esta Sala del criterio sostenido por el Juez "a quo" en su resolución en cuanto afirma que "es un fraude de Ley someter en la junta de 18 de febrero de 2001 una propuesta de acuerdo de aprobación de unos presupuestos que están suspendidos" y ello por cuanto incurre el juez de Instancia en error de hecho al establecer que los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de 1 de febrero de 2.000 estén suspendidos por resolución judicial previa a la celebración de la Junta cuyos acuerdos se impugnan en este juicio, cuando no consta así, sino que se encuentran meramente impugnados en tanto no recalga resolución firme que declare su nulidad, al no haberse acreditado en autos que hayan sido privados de ejecutividad por resolución judicial acordada al amparo de la facultad concedida al Juzgador en el precitado art. 18.4 de la LPH, cumplidas las garantías procesales exigidas; sin que pueda hablarse de que se trata de un supuesto ex novo alegado en el recurso cuando el mismo ha sido objeto de debate en el proceso, como lo refleja fehacientemente la sentencia combatida cuando expresamente se apoya en lo alegado en el acto oral del juicio y establece "*que el presupuesto para el año 2000 y el acuerdo adoptado en la junta de 1 de febrero de 2000 están sub iudice*".

La pendencia judicial no puede justificar, por tanto y por todo lo expuesto tanto a nivel de doctrina jurisprudencial, incluso puesta en relación con las numerosas resoluciones dictadas en relación con la ejecutividad de los acuerdos societarios. como en relación con el supuesto enjuiciado, el progreso de la resolución judicial de Instancia estimatoria del fraude legal denunciado en la demanda rectora de la litis, que debe ser modificada en este punto, sin que ello pueda impedir el derecho de los comuneros al ejercicio de las acciones que a su



derecho puedan convenir en el supuesto de que la nulidad de los acuerdos impugnados llegara a ser declarada por sentencia firme.

III.- La segunda de las cuestiones de recurso planteadas afecta a la declaración pretendida de la nulidad del acuerdo mayoritario que aprobaba el punto 3º del orden del día referido al examen y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio de 2.001.

Su estudio debe iniciarse estableciendo que tanto la sentencia traída a la causa dictada en grado de apelación en los autos de menor cuantía nº 152/99 seguido entre las partes litigantes por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9ª) de fecha 4 de noviembre de 2002, como la de esta Sala nº 74/ 2000 de 17 de marzo, en la que fue parte demandada la comunidad aquí también demandada, son coincidentes, en línea con la doctrina jurisprudencial (SSTS 15/abr/93, 7/dic/97) al establecer que la individualización de determinados servicios cargando su importe a los propietarios de las edificaciones que efectivamente los consumen en absoluto vulnera el art. 3 del Texto estatutario y queda amparado por la propia dicción literal del párrafo primero del art. 9.5 de la LPH (hoy 9.e según resulta modificado por art. 5 de Ley 8/1999, de 6 abril), sin perjuicio de la oportuna y ulterior rendición de cuentas en cuanto a los gastos efectuados en relación con los presupuestados, con expresa cita en la sentencia de esta Sala de los servicios de recogida de basuras, servicio de vigilancia, uso de la depuradora y consumo de luz, sin que por ello resulte afectado el art. 6 de los estatutos, y sin que se pueda aceptar la afirmación de la sentencia recurrida, visto lo establecido en el art. 13 de la Ley de propiedad horizontal que solo establece el nombramiento de presidente por sorteo o con carácter rotatorio, en cuanto establece que supone un manifiesto abuso de derecho la división de los gastos en base a un anómalo ejercicio anual continuado de la presidencia por una misma persona o por miembros de su familia o de sociedades instrumentales que preside, y sin perjuicio de que aquellos acuerdos que puedan beneficiar intereses privativos del mismo o de concretos comuneros, puedan ser sometidos al control judicial mediante su impugnación legalmente prevista, y siempre sin perjuicio de la facultad conferida a la Junta de



Propietarios convocada en sesión extraordinaria de la remoción del Presidente de la Comunidad de Propietarios.

Examinado el mencionado acuerdo adoptado aprobando el punto 3º debemos de señalar a la luz de la doctrina antedicha, a cuyo criterio no se ajusta la sentencia recurrida, que el mismo se ajusta a la doctrina antedicha (se apoya dicho acuerdo en el criterio de este Tribunal reproduciéndolo en lo necesario al proponerse su aprobación en dicha Junta General Ordinaria de fecha 18 de febrero de 2000) y por tanto debe ser rechazada su impugnación, por lo que, estimando también este segundo motivo de recurso, debe ser modificada también la sentencia recurrida en este apartado lo que conduce a la íntegra desestimación de la demanda rectora de la litis, desestimación de las pretensiones de la parte que conlleva la cesación de la medida cautelar adoptada por el Juzgado que conocía de las actuaciones en la instancia por auto de fecha 19 de diciembre de 2.001, dejándose sin efecto la suspensión de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios del Complejo Urbanístico Residencial de los Ángeles de San Rafael, celebrada el día 18 de febrero de 2.001.

**IV.-** En relación con las costas causadas en la primera instancia debemos de establecer de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1º del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que pese a que se produce el vencimiento objetivo de la parte actora cuya demanda se desestima íntegramente, existen serias dudas de derecho planteables desde la perspectiva de las múltiples sentencias recaídas en procesos precedentes, que han dado lugar incluso a la sentencia de instancia estimatoria de la demanda rectora de la litis, que justifican su interposición en defensa de sus pretendidos derechos, no ha lugar a hacer especial imposición de las mismas a ninguna de las partes litigantes.

La estimación del recurso interpuesto y la revocación de la sentencia recurrida determinan que no haya lugar, tampoco a hacer especial imposición de las costas causadas en esta alzada de conformidad con lo dispuesto en el art. 398.2 de la precitada ley procesal.



## FALLAMOS

Con estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la demandada la Comunidad de Propietarios del complejo urbanístico residencial "Los Ángeles de San Rafael", debemos revocar y revocamos la sentencia dictada en estas actuaciones por el Juzgado de 1ª Instancia de Segovia nº 1 en los autos de juicio ordinario nº 158/2002, **desestimando íntegramente la demanda** interpuesta por la representación procesal de la Asociación de Copropietarios de "Los Ángeles de San Rafael", de Lucía Cobo García Patiño, Mateo Guardado Martín, Purificación Almansa Velasco y Manuel García González; , dejándose sin efecto la suspensión de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios del Complejo Urbanístico Residencial de los Ángeles de San Rafael, celebrada el día 18 de febrero de 2.001. Y, todo ello, sin hacer especial imposición de las costas causadas en ambas instancias a ninguna de las partes litigantes.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala y otra a los autos originales para su remisión al Juzgado de procedencia para su ejecución, lo pronunciamos mandamos y firmamos.- Andrés Palomo del Arco.- Luis Brualla Santos-Funcia.- M<sup>ra</sup> José Villalaín Ruiz.- Rubricados.-