



Roj: **SAP M 13953/2015 - ECLI: ES:APM:2015:13953**

Id Cendoj: **28079370112015100313**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **11**

Fecha: **15/10/2015**

Nº de Recurso: **634/2014**

Nº de Resolución: **297/2015**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA PAREDES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Undécima

C/ Ferraz, 41 , Planta 2 - 28008

Tfno.: 914933922

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2014/0160431

**Recurso de Apelación 634/2014**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Móstoles

Autos de Procedimiento Ordinario 1137/2013

**APELANTE:** D. /Dña. Isabel y otros 6

PROCURADOR D. /Dña. MARIA CONCEPCION VILLAESCUSA SANZ

**APELADO:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000

PROCURADOR D. /Dña. MARIA DEL PILAR POVEDA GUERRA

**SENTENCIA**

**TRIBUNAL QUE LO DICTA :**

**ILMO/A SR./SRA. PRESIDENTE :**

D. ANTONIO GARCÍA PAREDES

**ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:**

D. CESÁREO DURO VENTURA

Dña. MARIA DE LOS DESAMPARADOS DELGADO TORTOSA

En Madrid, a quince de octubre de dos mil quince.

La Sección Undécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1137/2013 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Móstoles a instancia de **Dña. Isabel , D. Nicanor , D. Jose Manuel , D. Adolfo , Dña. Ana , D. Damaso y D. Gustavo** como parte apelante, representados por la Procuradora Dña. MARIA CONCEPCION VILLAESCUSA SANZ contra **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000** como parte apelada, representada por la Procuradora Dña. MARIA DEL PILAR POVEDA GUERRA; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra *Sentencia* dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 04/06/2014 .



VISTO, Siendo Magistrado Ponente **D. ANTONIO GARCÍA PAREDES**

## I.- ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Móstoles se dictó Sentencia de fecha 04/06/2014 , cuyo fallo es del tenor siguiente:

"Que desestimando la demanda formulada por la representación de Gustavo , Damaso , Ana , Nicanor , Adolfo , Jose Manuel y Isabel , debo absolver y absuelvo a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARQUE000 de las pretensiones formuladas, condenando a la parte actora al abono de las costas procesales".

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de Dña. Isabel ,D. Nicanor ,D. Jose Manuel ,D. Adolfo , Dña. Ana ,D. Damaso yD. Gustavo , que fue admitido en ambos efectos, dándose traslado del mismo a la parte contraria que formuló oposición al recurso, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

**TERCERO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## II.- FUNDAMENTOS JURIDICOS

### PRIMERO.- Planteamiento de la apelación.

En la **demanda** que da inicio a este procedimiento judicial D. Gustavo , junto con otros seis copropietarios, ejercitan frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARQUE000 , de Boadilla del Monte, a la que pertenecen acción para que se le facilite **información y documentación** así como para que se lleva a cabo la convocatoria de una **Asamblea de Compromisarios**

La Comunidad de Propietarios **se opuso** a la demanda alegando, en síntesis, que los demandantes invocaban unos Estatutos ya inexistentes.

La **sentencia de primera instancia** desestimó la demanda, al considerar que la comunidad de propietarios no había perjudicado el derecho de información de los copropietarios y que éstos no podían ampararse en unos estatutos que no habían sido modificados por unanimidad.

Contra dicha resolución, los demandantes interpusieron **recurso de apelación** en el que adujeron como motivos principales de impugnación los siguientes: 1) Interpretación errónea del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal , al hacer la sentencia una interpretación restrictiva de dicho precepto perjudicando el derecho de información; y 2) Error en la valoración de la prueba documental por cuanto que la Comunidad de Propietarios se regula por unos Estatutos que se vienen aplicando desde hace más de cuarenta años y que fueron adaptados en el año 2010, y aunque el acuerdo de adaptación se hizo por mayoría, ninguno de los compromisarios que votó en contra impugnó después el acuerdo, por lo que quedó confirmado.

### SEGUNDO.- Sobre el derecho de información de los copropietarios.

En el escrito de recurso se plantean dos cuestiones: una, la de determinar cuáles son los **Estatutos** a los que está sometida actualmente la Comunidad de Propietarios demandada, y otra, la de determinar cuál es el alcance del **derecho de información** de los copropietarios.

Por lo que se refiere a la extensión o contenido del **derecho de información** de cada uno de los copropietarios de una Comunidad de Propietarios, hay que decir que éste deriva de la obligación que el **artículo 20 LPH** impone al administrador de la Comunidad ( *e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad* ). Se trata de un "derecho de acceso" a la información que conserva y custodia el Administrador de la Comunidad, cuya dinámica no necesita que se tenga que acudir a la analogía del derecho de información de los socios de una sociedad de capital, como ya se apuntaba en la **STS núm. 376/1993 de 16 de abril** (RJ 1993/2887). Criterio que es mantenido más recientemente ( **STS núm. 426/2011 de 28 de junio** (RJ 2011/5842), que recalca que << *ni del espíritu del artículo 15 de la Ley sobre Propiedad Horizontal , en su texto vigente, tras la Ley de 23 de febrero de 1988 [hoy artículo 16.2 LPH , tras la reforma operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril], puede entenderse que exista un auténtico derecho de información a favor de los copropietarios, como ocurre en el ámbito de las sociedades anónimas*>>). Nada impide que un copropietario pueda acudir a la oficina del administrador a examinar o comprobar la documentación relativa al funcionamiento de la Comunidad. Pero eso no significa que el Administrador (o la Comunidad a través de él) esté obligada a "entregar" a un copropietario, o a varios copropietarios, la documentación que aquel está obligado a conservar, con el gasto que ello puede conllevar y con el riesgo de deterioro o pérdida que se puede generar.



Por lo que el primer motivo de recurso debe ser desestimado.

#### **TERCERO.- Sobre la convocatoria de Asamblea de Compromisarios.**

En el segundo motivo de recurso los apelantes -para fundamentar su petición de convocatoria de **Asamblea de Compromisarios** - pretenden sostener la tesis de que los Estatutos por los que se rige y debe regirse actualmente la Comunidad de Propietarios son los Estatutos originales redactados y aprobados por la promotora o constructora y que fueron modificados, por mayoría de los copropietarios, en el año 2010, y en los que está prevista como órgano de gobierno la Asamblea de Compromisarios. Alegan que, aunque esa modificación se hizo a través de un acuerdo aprobado por mayoría, y no por unanimidad, el resultado final es el mismo porque ningún copropietario impugnó aquel acuerdo de modificación, por lo que deben considerarse vigentes aquellos primeros Estatutos. El argumento no se sostiene jurídicamente porque en los negocios jurídicos que adolecen en principio de alguno de los elementos esenciales para su validez ( **art. 1.310 CC** ) sólo cabe la confirmación cuando ha cesado la causa de nulidad ( **art. 1.311 CC** ). Y por otro lado no se puede extender aquí la previsión del artículo 17 LPH (que dispone que "8. *Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presente, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción*"), porque es evidente que se refiere a un supuesto tan específico como es el de repercusión de costes de obras, y no es aplicable a un tema tan especial como es el de **la modificación de los estatutos** . De ahí que, como bien se decidió en la sentencia de primera instancia, no proceda acceder a la petición de convocatoria de Asamblea de Compromisarios, que no es figura contemplada por la Ley de Propiedad Horizontal como sustitutiva o similar a la Junta General de Propietarios.

Debe, pues, desestimarse el recurso y confirmarse la sentencia de instancia.

#### **CUARTO.- Costas procesales.**

La desestimación del recurso lleva consigo la imposición de las costas procesales de la segunda instancia a la parte apelante, según establece el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Vistos, además de los citados, los artículos de general y pertinente aplicación.

### **III.- FALLAMOS**

Que, **DESESTIMANDO** el recurso de apelación interpuesto por Dña. Isabel , D. Nicanor , D. Jose Manuel , D. Adolfo , Dña. Ana , D. Damaso y D. Gustavo , frente a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 , contra la sentencia de fecha cuatro de junio de dos mil catorce, dictada por el Ilmo. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Móstoles, **DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** la referida resolución, con imposición de las costas procesales de la segunda instancia a la parte apelante.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, 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 IMPUGNACION:** 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 2578-0000-00-0634-14, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

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

**PUBLICACION.-** 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