

## **AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALAVA-SECCIÓN PRIMERA**

---

### **ARABAKO PROBINTZIA AUZITEGIA-LEHEN ATALA**

AVENIDA GASTEIZ, 18-2ª planta - C.P./PK: 01008

TEL.: 945-004821 Fax / Faxes: 945-004820

NIG PV / IZO EAE: 01.02.2-18/008943

NIG CGPJ / IZO BJKN :01059.42.1-2018/0008943

**Recurso apelación procedimiento ordinario  
LEC 2000 / Prozedura arrunteko  
apelazio-errekurtsoa; 2000ko PZL 1353/2019 - A  
UPAD CIVIL**

O.Judicial origen / *Jatorriko Epaitegia*: Juzgado de Primera  
Instancia nº 4 de Vitoria-Gasteiz - UPAD Civil / Gasteizko  
Lehen Auzialdiko 4 zenbakiko Epaitegia - Arlo Zibileko ZULUP  
Autos de Procedimiento ordinario 848/2018 (e)ko autoak

Recurrente / Errekurtsogilea: COMUNIDAD DE  
PROPIETARIOS DE CALLE LANDAZURI 17 DE  
VITORIA GASTEIZ

Procurador/a/ Prokuradorea: CARMEN CARRASCO  
ARANA

Abogado/a / Abokatua: AITOR ORTEGA ZUFIRIA

Recurrido/a / Errekurritua: AYUNTAMIENTO DE  
VITORIA-GASTEIZ

Procurador/a / Prokuradorea:

Abogado/a / Abokatua: ASESORIA JURIDICA DEL  
AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

### **APELACIÓN CIVIL**

La Audiencia Provincial de Vitoria-Gasteiz compuesta por los Ilmos. Sres. D<sup>a</sup>. Mercedes Guerrero Romeo, Presidenta, D. Iñigo Madaria Azcoitia y D. David Losada Durán, Magistrados, ha dictado el día nueve de marzo de dos mil veinte,

### **EN NOMBRE DEL REY**

la siguiente

### **SENTENCIA Nº 195/20**

En el recurso de apelación civil, Rollo de Sala nº 1353/19 procedente del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Vitoria-Gasteiz, Autos de Juicio Ordinario nº 848/18, promovido por la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CALLE LANDAZURI 17 DE VITORIA-GASTEIZ**, dirigida por el Letrado D. Aitor Ortega Zufiria, y representada por la Procuradora D<sup>a</sup> Carmen Carrasco Arana, frente a la sentencia nº 412/19 dictada el 08-10-19, siendo parte apelada el **AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ**, dirigido por el Letrado de la asesoría jurídica del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y siendo Ponente la Ilma. Sra. Presidenta D<sup>a</sup> Mercedes Guerrero Romeo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Vitoria-Gasteiz se dictó sentencia nº 412/19 cuyo **FALLO** es del tenor literal siguiente:

*" **DEBO DECLARAR Y DECLARO** desestimar la demanda interpuesta por la Comunidad de propietarios de la calle Landazuri nº 17 frente al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, absolviendo a éste último de las pretensiones de la parte demandante.*

*Todo ello sin expresa condena en las costas causadas en esta instancia."*

**SEGUNDO.-** Frente a la anterior resolución, se interpuso recurso de apelación por la representación de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CALLE LANDAZURI 17 DE VITORIA-GASTEIZ**, recurso que se tuvo por interpuesto con fecha 22-11-19, dándose el correspondiente traslado a la contraparte por diez días para alegaciones, presentando la representación del **AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ**, escrito de oposición al recurso planteado de contrario, y elevándose, seguidamente, los autos a esta Audiencia Provincial con emplazamiento de las partes.

**TERCERO.-** Recibidos los autos en la Secretaría de esta Sala y comparecidas las partes, con fecha 03-01-20 se mandó formar el correspondiente Rollo de apelación, registrándose y turnándose la ponencia a la Ilma. Sra. Presidenta D<sup>a</sup> Mercedes Guerrero Romeo, y por resolución de fecha 17-01-20 se señaló para deliberación, votación y fallo el 25-02-20.

**CUARTO.-** En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales fundamentales.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### **PRIMERO.- Antecedentes. Objeto del recurso.**

La sentencia dictada en la instancia desestima la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la calle Landazuri nº 17 frente al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. En el escrito de demanda la Comunidad solicitaba el abono de 23.476,20 euros al propietario de la planta baja y entreplanta del edificio (Ayuntamiento de Vitoria), destinado a Centro de Mayores.

La Comunidad celebró Junta General Ordinaria el día 8 de marzo de 2.018 en la que se liquidó la deuda de las cuotas pendientes. El acta fue notificada a todos los copropietarios. Ante la falta de pago con fecha 31 de marzo de 2.018 se procedió a remitir

burofax para reclamar la cantidad adeudada.

Se reclaman también los gastos generados por el impago de la deuda, el 10% de interés de demora aprobado por la Comunidad, lo que supone 2.347,62 euros; gastos de reclamación previa, por importe de 199,65 euros; y gastos de notificación (burofax) por 26,44 euros. En total 26.049,91 euros.

El Ayuntamiento de Vitoria se opone a la demanda, alega que no le fue notificada el acta de la Junta que aprobó la liquidación de cuotas pendientes, aunque reconoce que en fecha 22 de marzo de 2.018 recibió un certificado por la que se reclamaba el abono de 26.049,91 euros, correspondientes a las obras de sustitución del ascensor que se habían realizado en el año 2.017. Que el art. 4 de los Estatutos de la Comunidad exime del pago de los gastos de conservación y entretenimiento de escalera, portal y ascensor, a los propietarios de los locales de la planta baja, por tener acceso independiente a las restantes plantas. Cita la STS de 17 de noviembre de 2.016 y concluye que el acuerdo adoptado por la Comunidad es nulo de pleno derecho, debió adoptarse por unanimidad, de lo contrario no se puede exigir al propietario del local que abone los gastos extraordinarios por las obras del ascensor.

La sentencia de instancia argumenta que las obras realizadas en el portal eran de eliminación de barreras arquitectónicas y bajada de ascensor a cota cero, excluyendo los Estatutos de la Comunidad, a los propietarios de locales del pago de las derramas necesarias para la realización de estas obras. La Comunidad debió tener en cuenta lo establecido en los Estatutos, que eximen al demandado del pago requerido, razón por la que desestima la demanda.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz se alza contra la resolución alegando infracción de los art. 18 y 19 LPH, y la imposibilidad de ejecutar el acuerdo de 8 de marzo de 2.018 adoptado por la Junta de Propietarios de la Comunidad actora. Infracción de los art. 17 y 18 LPH y jurisprudencia del TS respecto a la fuerza vinculante de los acuerdos. Falta de impugnación del acuerdo alcanzado en la Junta general de 5 de octubre de 2.016. Infracción de la doctrina contenida en la STS de 21 de junio de 2.018 sobre la obligación de pago de los locales en los casos de obras de eliminación de barreras arquitectónicas.

Los motivos de recurso nos obligan a revisar la prueba y la normativa y jurisprudencia aplicable al caso. Veamos.

### **SEGUNDO.- Infracción de los art. 18 y 19 LPH. Acuerdos de la Comunidad sobre las obras ejecutadas.**

La Comunidad de Propietarios de la calle Landazuri nº 17 de ésta Ciudad se reunió en Junta el día 5 de octubre de 2.016 adoptando el siguiente acuerdo: *“Se hace constar en acta que el resultado de la votación para la aprobación de las obras de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas es de 13 a 22 propietarios a favor, que a su vez representan un 57,18% de las cuotas de participación, 3 en contra, que*

*representan un 13,08 % de las cuotas de participación.”* Se aporta la copia del Acta junto a la contestación a la demanda.

Con fecha 31 de octubre de 2.016 la secretaria-administradora de la Comunidad, se dirige al Ayuntamiento para notificar el acta anterior y el resultado de la votación. En el último párrafo se da cuenta de que los copropietarios tienen 30 días naturales desde la notificación del acuerdo para expresar su discrepancia al secretario de la comunidad, en caso de que no manifiesten por escrito su discrepancia será computado como voto favorable. Este documento (anexo nº 2 de la contestación) se aporta al procedimiento por la parte demandada, lo que significa que el Ayuntamiento está reconociendo que conocía el Acta donde se adoptaba el acuerdo para la supresión de barreras arquitectónicas.

Los acuerdos que entrañen infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad de que se trate, al no ser radicalmente nulos, son susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad que establece la regla cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios, gozan de plena validez y eficacia, y afectan y obligan a aquellos (STS de 25 de abril de 2.013, y 28 de septiembre de 2.012).

El funcionamiento de una Comunidad de Propietarios está basado en dos premisas, la primera, que la mayoría impone su criterio; y la segunda, que la minoría disponga de medios de defensa para evitar abusos, de modo que para hacer valer su postura, los disidentes deben obtener el correspondiente respaldo judicial, mediante la impugnación del acuerdo ante los Tribunales y el logro de una sentencia favorable, pues en otro supuesto estarán obligados al pago de los gastos acordados en la Junta ( SSTS de 17 de diciembre de 2.009 y 20 de octubre de 2.010).

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz debió impugnar en tiempo y forma el acuerdo de 5 de octubre de 2.016 que aprobaba la eliminación de barreras arquitectónicas y bajada del ascensor a cota cero. No siendo así debe entenderse que dicho acuerdo tiene plena validez y es ejecutivo, se ha producido la sanación por el transcurso del tiempo y del plazo de caducidad. No obsta a la validez del acuerdo lo establecido en los Estatutos sobre la exención a los gastos por obras de bajada de ascensor a cota cero, y tampoco la jurisprudencia desarrollada por el TS citada en el escrito de recurso.

El acuerdo ahora impugnado liquida las cuentas pendientes por las obras realizadas en la Comunidad consecuencia de aquél acuerdo, estableciendo las deudas, y la cantidad que corresponde pagar al Ayuntamiento. No es posible impugnar aisladamente este acuerdo si previamente no se impugnó el de 5 de octubre de 2.016, donde se adoptada el acuerdo sobre la ejecución de obras y que deviene válido y eficaz.

Así las cosas, el Ayuntamiento está obligado a pagar la cantidad pendiente. No procede analizar la jurisprudencia del T.S. al respecto, ni los Estatutos de la Comunidad sobre la exención prevista para los locales, ya que el acuerdo del que derivan las obras y su liquidación es valido y eficaz.

Se presenta el proyecto de obra y presupuesto realizado por la contratista, en la que se incluyen todas las partidas derivadas de las obras y que deben incluirse en la deuda pendiente. La eliminación de barreras arquitectónicas obliga a la demolición de elementos con la rehabilitación correspondiente y colocación de nuevos materiales tanto los necesarios, como los decorativos. El Ayuntamiento pudo acudir a las juntas y proponer que el revestimiento del portal no fuese de mármol, o que no se colocase madera de iroko, sin embargo, omitió sus obligaciones y dejó a los responsables de la Comunidad todas estas decisiones. Ahora debe abonar la deuda pendiente, consecuencia de las obras ejecutadas.

La estimación de éste motivo hace innecesario conocer de los siguientes.

El recurso debe prosperar.

### **TERCERO.- Intereses.**

Además del principal y de los intereses pactados incluidos en la reclamación, deberán abonarse los intereses legales ex art. 576 LEC.

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

En virtud del principio de vencimiento las costas de la instancia se abonarán por la parte demandada. No procede imponer las derivadas del recurso, todo ello de conformidad con lo establecido en los art. 394 y 398 LEC.

## **FALLAMOS**

**ESTIMAR** el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Calle Landazuri nº 17 representada por la procuradora Carmen Carrasco contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Vitoria-Gasteiz en el procedimiento Ordinario nº 848/2018, **REVOCANDO** la misma y, en consecuencia,

**ESTIMANDO** la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la calle Landazuri nº 17 debemos **CONDENAR** al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a que abone a la actora la suma de 26.049,91 euros, más los intereses legales establecidos en el fundamento tercero, y costas de la instancia.

Sin hacer especial pronunciamiento de las de este recurso.

Dese el destino legal al depósito constituido para recurrir.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** contra esta resolución cabe recurso de CASACIÓN ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, si se acredita interés casacional. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de VEINTE días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículos 477 y 479 de la LECn).

También podrá interponerse recurso extraordinario por INFRACCIÓN PROCESAL ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo por alguno de los motivos previstos en la LECn. El recurso habrá de interponerse mediante escrito presentado ante este Tribunal dentro de los VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículo 470.1 y Disposición Final decimosexta de la LEC).

Si el recurso de casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de las normas de Derecho civil, foral o especial propio de la Comunidad Autónoma, y el estatuto de Autonomía ha previsto esta atribución, corresponderá conocer a la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (art. 478.1.2º LEC).

Para interponer los recursos será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros si se trata de casación y 50 euros si se trata de recurso extraordinario por infracción procesal, sin cuyos requisitos no serán admitidos a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Tribunal tiene abierta en Banco Santander con el número 0008-0000-00-1353-19. Caso de utilizar ambos recursos, el recurrente deberá realizar dos operaciones distintas de imposición, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un “Recurso” código 06 para recurso de casación, y código 04 para el recurso extraordinario por infracción procesal. La consignación deberá ser acreditada al interponer los recursos (DA15ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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

---

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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.

---

**PUBLICACIÓN.-** Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo, el Letrado de la Administración de Justicia, certifico.