

INDICE

- ✦ IMPUGNACIÓN DE ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS CONTRARIO A LA LEY O A LOS ESTATUTOS
-

## IMPUGNACIÓN DE ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS CONTRARIO A LA LEY O A LOS ESTATUTOS

Impugnación de acuerdo de Junta de Propietarios

Demanda. Juicio ordinario

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DECANO DE [.....]

D./Dña. [.....], Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de D./Dña. [.....], según acredito mediante poder notarial que acompaño, ante el Juzgado comparezco bajo la dirección letrada de D./Dña. [.....], y como mejor proceda en derecho DIGO:

Que mediante el presente escrito ejercito acción de impugnación del acuerdo de fecha [.....] de la Junta de Propietarios de la C/ [.....], n.º [.....] de esta ciudad al resultar contrario a [.....] (la ley o los estatutos), que se tramitará por el cauce del juicio declarativo ordinario frente a la Comunidad de Propietarios de la C/ [.....], n.º [.....] de esta ciudad con base en los siguientes

### HECHOS

**Primero.**—D./Dña. [.....] (demandante) es propietario del piso [.....] sito en la C/ [.....] n.º [.....] de esta ciudad, según acredito mediante escritura pública que acompaño como documento n.º [.....].

Se encuentra al corriente del pago de las cuotas de Comunidad, tal como se justifica con los recibos de los meses de [.....], que adjuntamos a este escrito como documentos n.º [.....].

**Segundo.**—Al parecer, el Presidente de la Comunidad de Propietarios convocó a Junta [.....] (Ordinaria o Extraordinaria) a celebrar en [.....] (lugar) el día [.....] a las [.....] horas en primera convocatoria y a las [.....] horas en segunda convocatoria.

De esta convocatoria no tuvo conocimiento mi representado por residir fuera de este inmueble y no haber sido citado en persona para acudir a ella.

**Tercero.**—El orden del día que se acordó era el siguiente [.....] (copiar de la convocatoria).

Días más tarde un vecino comentó a D./Dña. [.....] el acuerdo al que se había llegado. Dicho acuerdo no había sido comunicado a mi poderdante.

Por este motivo solicitó al Presidente que le diera una copia del acta de aquella reunión.

Acompaño como documentos n.º [.....] copia de la solicitud y del acta.

**Cuarto.**—Esta parte considera que el acuerdo adoptado resulta:

(Opciones:)

— Contrario a los estatutos de la Comunidad, cuya copia acompaño como documento n.º [.....] . Así en su artículo [.....] expresamente se establece que [.....] . Como se puede apreciar esta redacción resulta totalmente contraria al acuerdo adoptado.

— Contrario a la ley porque no se han observado las obligaciones relativas a la válida convocatoria de los vecinos ni las referidas a las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos.

Como se puede apreciar unos cuantos vecinos interesados en que el acuerdo saliera adelante sin oposición se han asegurado de que ésta no existiera, no convocando a los posibles perjudicados, como es el caso de mi representado.

**Quinto.**—Tales irregularidades suponen una vulneración de las normas estatutarias y legales, pero además hay que tener en cuenta que el acuerdo que se adopta también vulnera la normativa vigente sobre [.....] porque [.....] .

**Sexto.**—El presupuesto presentado por el Presidente en la Junta de Vecinos donde se discutió [.....] (la obra, la contratación [.....] ) se valoró en [.....] euros, cifra que damos por válida y que tenemos en cuenta para determinar la cuantía del procedimiento.

**Séptimo.**—Esta parte (sí/no) está exenta del pago de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional. (En su caso) Acompaño documento justificativo de su liquidación con el n.º [.....] .

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I. Jurisdicción y competencia.**—Los artículos 21 y 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) y 36 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) atribuyen con carácter general a la jurisdicción española y al orden civil el conocimiento de esta materia. Los artículos 85 de la LOPJ y 45 de la LEC designan a los Juzgados de Primera Instancia como los órganos que específicamente resolverán estos pleitos. Finalmente el artículo 52.1.8.º de la LEC dice que en los juicios en materia de propiedad horizontal será competente el Tribunal del lugar en que radique la finca.

**II. Tramitación.**—El artículo 249.1.8.º de la LEC remite la tramitación de estos pleitos al cauce del juicio ordinario.

Se fija la cuantía de este procedimiento como indeterminada.

**III. Legitimación y postulación.**—El artículo 10 de la LEC legitima para comparecer y actuar en juicio a los titulares de la relación jurídica o del objeto litigioso. La propia LPH faculta al propietario para impugnar los acuerdos de la Comunidad que resulten lesivos o perjudiciales.

En aplicación de los artículos 23 y 31 de la LEC las partes deberán comparecer representadas por Procurador y asistidas por Letrado.

**IV. Fondo del asunto.**

**Primero.**— [.....]

(Opciones:)

— El artículo 396 del Código Civil (CC) pormenoriza cuáles son los elementos comunes de un edificio, y entiende que los mismos son de uso y disfrute común.

— El artículo 348 del CC afirma que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en la ley.

**Segundo.**—El artículo 18 de la LPH permite impugnar los acuerdos contrarios a la ley o los estatutos de la Comunidad de Propietarios. Se exige como condición que el demandante esté al corriente en el pago de las deudas vencidas de la Comunidad o que haya consignado judicialmente esta cantidad.

**Tercero.**—El artículo 9.º de la LPH regula las obligaciones de los propietarios entre las cuales se encuentra la de:

(Opciones:)

— Consentir en su vivienda o local las servidumbres imprescindibles requeridas para la instalación de servicios comunes de carácter general. Pero ya hemos justificado cómo no es necesario perjudicar la propiedad de mi representado para que el servicio a la Comunidad se pueda dar.

— Respetar las instalaciones generales de la Comunidad.

**Cuarto.**— Artículo 18.4 de la LPH. La acción de impugnación de los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos caduca al año de haberse adoptado. En este caso han transcurrido [.....] meses.

**Quinto.**—Artículo 35 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, respecto a la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional.

V. **Costas.**—En aplicación del artículo 394 de la LEC deberán imponerse al demandado.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por presentado este escrito con los documentos que acompaño y copia de todo ello, lo admita o trámite el Secretario judicial dictando al efecto el oportuno decreto teniendo por interpuesta demanda de juicio declarativo ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la C/ [.....], n.º [.....], a fin de que en su día, previa la tramitación oportuna, se dicte Sentencia mediante la que se deje sin efecto el acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha [.....] por el que se acordó [.....] al declararlo [.....] (contrario a la ley o a los estatutos), todo ello con expresa imposición de costas al demandado.

Es justicia que pido en [.....], a [.....] de [.....] de [.....]