

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º-50
Orense, 22, 2 planta
MADRID, 28020

 ILUSTRE COLEGIO PROCURADORES DE MADRID	
RECEPCIÓN	NOTIFICACIÓN
22 FEB 2008	25 FEB 2008
Artículo 151.2	L.E.C. 1/2000

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 519 /2006

S E N T E N C I A 27/08

En MADRID, a doce de febrero de dos mil ocho.

Vistos por Dña. MARIA DEL ROSARIO CAMPESINO TEMPRANO, Iltma. Sra. MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de Primera Instancia número 50 de MADRID los presentes autos de Juicio Ordinario seguidos ante este Juzgado bajo el número 519/2006 a instancia de Dña ANA MARIA BENITEZ DE LUGO YBARRA representada por la Procuradora Dª GEMA DE LUIS SANCHEZ contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LOS APARTAMENTOS DE LA CALLE JOSE MARAÑON N° 17 DE MADRID representada por el Procurador D. ANTONIO ALBALADEJO MARTINEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la meritada representación de la parte actora, formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba previa alegación de los Hechos y Fundamentos de Derecho, que se dictara sentencia declarando nulo el acuerdo impugnado por falta de unanimidad necesaria, condenando a la demandada a restituir la cubierta al estado anterior a las obras realizadas en ejecución del referido acuerdo, así como al pago de las costas procesales.

SEGUNDO.- Que admitida a trámite la demanda, se dispuso el emplazamiento de la parte demandada, para que en el término

Administración
de Justicia

legal, compareciere en autos asistida de Abogado y Procurador y contestara aquélla, lo cual verificó, en tiempo y forma, mediante la presentación de escrito de contestación a la demanda, arreglado a las prescripciones legales, suplicando se desestimase la de contrario. Que por resolución, se convocó a las partes a la audiencia previa que previene el artículo 414 de la L.E.C., la que tuvo lugar con la concurrencia de las partes, habiéndose solicitado el recibimiento del juicio a prueba. Una vez admitidas las pruebas pertinentes se convocó a las partes para la celebración del juicio y practicadas en dicho acto las propuestas y admitidas, con el resultado que obra en autos, quedaron seguidamente los autos vistos para Sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de la parte actora se ejercita acción contra la comunidad de propietarios de los apartamentos de la Calle José Marañón nº 17 de Madrid, impugnando el acuerdo adoptado en la Junta General de Propietarios de la comunidad demandada, el 6 de Abril de 2005, por el que se aprobaron las ofertas de las compañías telefónicas Vodafone y Telefónica para la instalación de antenas de telefonía en la cubierta del edificio y ello por estimar que dicho acuerdo es nulo, por ser precisa la unanimidad de los propietarios al implicar una alteración en los elementos comunes.

La representación procesal de la parte demandada se opone a la demanda alegando la caducidad de la acción ejercitada, al haber transcurrido más de tres meses desde que se adoptó el acuerdo que se impugna; manifestando, en relación al fondo del asunto, que no se ha alterado la estructura de ningún elemento común, sino que se trata de un acto de mera administración, para el que no se precisa la unanimidad.

SEGUNDO.- En primer lugar y por lo que se refiere a la caducidad de la acción ejercitada alegada por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda al amparo del art. 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal. El art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal según redacción dada por la Ley 8/99, de 6 de Abril, diferencia dos tipos de acuerdos impugnables: a) De una parte los "contrarios a la Ley o a los Estatutos", para los cuales la acción caducará al año; y b) De otra los demás acuerdos, es decir, los que "resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios"; y los que "supongan un grave perjuicio para



Madrid



algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho" para los que la acción caduca a los tres meses. Por tanto, la Ley de Propiedad Horizontal no distingue formalmente entre acuerdos radicalmente nulos y meramente anulables, sino que establece dos categorías de anulabilidad, lo que no implica, tal y como establece la Audiencia Provincial de Madrid en Sentencia de 3 de Julio de 2006, que no puedan existir acuerdos radicalmente nulos, como sería el caso de los que contravengan una norma imperativa distinta de la Ley de Propiedad Horizontal o el orden público, sino que sólo estos últimos no están sujetos al precitado plazo de caducidad.

Pues bien, dado que el motivo de impugnación alegado es el hecho de no concurrir la unanimidad de los propietarios en la adopción del acuerdo, en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, el plazo de impugnación es de un año y por tanto no habiendo transcurrido dicho plazo a la fecha de interposición de la demanda, el 5 de Abril de 2006, procede rechazar la caducidad planteada.

TERCERO.- En segundo lugar ha de analizarse si el acuerdo objeto de impugnación, de instalación de antenas de telefonía en la cubierta del edificio, requiere la unanimidad prevista en el art. 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, tal y como sostiene la parte actora, por implicar una alteración de la estructura o fabricación del edificio o de las cosas comunes, a tenor del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto, afectar al título constitutivo o bien es suficiente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, por suponer un arrendamiento de un elemento común que no tiene asignado un uso específico en el inmueble, tal y como alega la parte demandada.

Respecto de dicha cuestión, si bien no puede desconocerse la existencia de jurisprudencia discrepante al respecto, lo cierto es que ha de atenderse, en cada caso concreto, a los concretos contratos de arrendamiento suscritos por la comunidad de propietarios.

Del examen de los mismos, aportados como documentos 3 y 4 adjuntos a la demanda, resulta que se contempla expresamente en los contratos de arrendamiento suscritos con las compañías de telefonía, concretamente en el suscrito con Telefónica Móviles España S.A. que la misma podía realizar obras necesarias o convenientes para la instalación de equipos de telecomunicaciones, así como elementos accesorios y en el suscrito con Vodafone España S.A., se permitía a ésta, instalar todos los demás elementos, conductos e instalaciones que fueran necesarios o convenientemente en cada momento para la mejor explotación de los servicios de telecomunicaciones y para dar cumplimiento a la normativa vigente en cada momento sobre Prevención de Riesgos Laborales, al contenerse



únicamente una enumeración no restrictiva de los elementos cuya instalación se les autorizaba, en virtud de dicha relación arrendaticia. Por lo que si bien del informe pericial adjunto a la demanda como documento 5 y ratificado en el acto del juicio por el perito Don Luis de Lucas Ruiz, resulta que los elementos básicos de los que se componen dichas instalaciones son los mástiles, las bancadas de apoyo, la caseta como cuarto técnico, los cables y las instalaciones y a tenor de la declaración de dicho perito, no ha sido precisa la realización de una caseta como cuarto técnico por existir una construcción en la cubierta del edificio, la cual se ha redistribuido, lo cierto es que por dicho perito se señala que las estaciones base de telefonía móvil, reducen la seguridad de la estructura del edificio, al implicar una sobrecarga y a tenor de los contratos suscritos, se concede a las arrendatarias una amplia autorización para la instalación y explotación de los equipos de telecomunicaciones, lo que determina que no pueda considerarse que estamos ante un mero arrendamiento de un elemento común, sino ante un supuesto encuadrable en el art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto, siendo precisa la unanimidad para la adopción del acuerdo, procede estimar la demanda formulada.

TERCERO.- Conforme al artículo 394 de la LEC han de imponerse las costas a la parte demandada.

Visto los preceptos citados y demás de pertinente aplicación.

F A L L O

Que estimando la demanda interpuesta por D^a ANA M^a BENITEZ DE LUGO YBARRA representada por la Procuradora GEMA DE LUIS SANCHEZ contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE APARTAMENTOS DE LA CALLE JOSE MARAÑON N^o 17 DE MADRID representada por el Procurador D. ANTONIO ALSADALEJO MARTINEZ, procede declarar la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios celebrada el 6 de Abril de 2005 por el que se aprueba la oferta de las compañías de telefonía Vodafone y Telefónica para la instalación de antenas de telefonía, condenando a la demandada a restituir la cubierta al estado anterior a las obras realizadas en ejecución del referido acuerdo, así como al pago de las costas procesales.

