

## JUICIO DE IMPUGNACION DE ACUERDOS CONTRARIOS A LEY O ESTATUTOS

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D. \_\_\_\_Procurador de los Tribunales y de \_\_\_\_\_, como se acredita debidamente, comparece ante el Juzgado y como en derecho mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de JUICIO DE \_\_\_\_\_ contra la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en \_\_\_\_\_ en la persona de su representante legal, a fin de que se declare LA NULIDAD DEL ACUERDO ADOPTADO EN LA JUNTA CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_, POR EL QUE SE MODIFICA EL TÍTULO, EN EL SENTIDO DE PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DE UN ANEXO DE VIVIENDA A FAVOR DE LOS DOS PISOS ÁTICOS UTILIZANDO LA CÁMARA DE AIRE EXISTENTE HASTA LA CUBIERTA DEL EDIFICIO.

La demanda se basa en los siguientes

### HECHOS

PRIMERO. El demandante es propietario del piso \_\_\_\_\_ de la Comunidad de Propietarios hoy demandada. Se acompaña copia de la escritura (o nota del Registro). Documento núm. 1.

SEGUNDO. En la Junta de Propietarios celebrada el día \_\_\_\_, se aprobó por amplia mayoría permitir que los áticos de la Finca pueda utilizar, a su propio beneficio, la superficie que existe entre los mismos y la cubierta del edificio. A cambio pagarán a la comunidad un complemento de la cuota, duplicando su aportación mensual Se adjunta copia del Acta, como Documento núm. 2.

TERCERO. En esta Junta estuvo presente el demandante y allí figura su oposición, como se puede comprobar con el documento referido en el punto anterior.

CUARTO. Esta concesión especial está fundamentada en que este espacio no está utilizado y a los áticos les vendría muy bien (así se dice de forma literal en el Acta), argumentaciones que no son de recibo, ni de hecho ni de derecho, porque por la misma razón se podría abrir un hueco por la escalera y destinar este espacio a trasteros de todos los comuneros, con las obras de aseguramiento técnicas necesarias, que son similares a las que intentan realizar los propietarios beneficiados, como se comprueba en la misma Acta, según el documento citado y que se acompaña con el número 2.

QUINTO. Pero en todo caso, lo cierto es que la Ley exige unanimidad para este tipo de modificaciones, aunque no se produzca el otorgamiento de escritura pública con inscripción registral, es decir, que sea solo por vía de hecho. Aquí esta decisión unánime no existe, pues la oposición de mi representado consta a la Comunidad.

A los anteriores hechos son de aplicar los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

La competencia y jurisdicción corresponde al Juzgado que nos dirigimos y el proceso es el de MENOR CUANTIA, conforme el artículo 484.3 de la LEC, pues no es posible hacer una valoración económica de una declaración de derechos, como es la utilización privativa de una zona común.

II

El actor se encuentra legitimado activamente como propietario del inmueble y el

Presidente de forma activa, en representación de la Comunidad, a tenor de lo dispuesto en el artículo. 13 de la LPH.

### III

El artículo. 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal exige que el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios para modificar el Título, como es el supuesto objeto de esta impugnación judicial, de ahí que deba ser declarado nulo.

### IV

Esta unanimidad, con relación a obras o alteraciones en elementos comunes, viene exigida en los artículos 7.1 y 12 de la misma LPH.

### V

Los acuerdos contrarios a Ley o Estatutos son impugnables conforme dispone el artículo 18.1.a) y cabe la acción en el plazo de un año, a tenor de lo dispuesto en el apartado 3 del mismo.

### VI

El artículo 18.4 de la LPH permite igualmente suspender la ejecutividad del mismo, decisión necesaria en este supuesto para evitar una obra de difícil o imposible reparación futura.

### VII

El artículo 397 del C. Civil que solo permite la alteración de las cosas comunes cuando haya acuerdo del resto de partícipes.

### VIII

Es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca el allanamiento, toda vez que, en otro caso, sería un sistema fácil y abusivo esperar al proceso judicial para cumplir lo que antes le correspondía. Es claro que la Comunidad demandada ha infringido la Ley y ni siquiera ha dado solución a la situación, a pesar de ser requerido previamente, por lo que entendemos existe temeridad y mala fe, conforme lo dispuesto en el artículo 523-3 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito, se admita la demanda de juicio de menor cuantía y se emplace a la parte demandada, siguiendo la correspondiente tramitación procesal, a fin de que finalmente se dicte Sentencia declarando LA NULIDAD DEL ACUERDO DE JUNTA PERMITIENDO EL USO DE ZONA COMUN EN BENEFICIO EXCLUSIVO DE LOS PISOS ÁTICOS DE ESTA FINCA. Con expresa imposición de costas.

OTROSÍ DIGO: Que para evitar que cuando llegue la resolución judicial firme, con posible Apelación, haya transcurrido un tiempo muy largo y entonces que esté ya consolidada una situación de hecho manifiestamente ilegal, produciendo perjuicios irreparables al demandante y al resto de propietarios disconformes con la decisión ilegal.

SUPLICO AL JUZGADO que a tenor de lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, sea suspendido cautelarmente el acuerdo y se deje sin permiso la

autorización de construir anexo a favor de las viviendas planta ático.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que aunque se hará constar en el momento oportuno, esta parte solicita el recibimiento a prueba.

SUPLICO AL JUZGADO se tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

TERCER OTROSÍ DIGO: Que siendo el poder general para pleitos y necesítándolo para otros usos.

SUPLICO AL JUZGADO que una vez tomada nota en los Autos, sea desglosado y devuelto a esta parte.

Principal y otrosíes que son de hacer en justicia que solicita en \_\_\_\_\_.

Fdo. Letrado  
Cdo.