

EL JUICIO DE EQUIDAD DEL ARTÍCULO 17 LPH PUEDE SERVIR PARA CESAR Y NOMBRAR PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

(SAP MADRID 21 NOV. 2012 JUR 2013/8945)

M^a Nieves Pacheco Jiménez
Prof. Acreditada Contratada Doctora
de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

La SAP Madrid 21 nov. 2012 resuelve un supuesto sobre el denominado “juicio de equidad” en el ámbito de las comunidades de propietarios. Concretamente el caso enjuiciado se refiere al cese del actual Presidente y Administrador de la Comunidad de Propietarios “Humilladero 16” y consiguiente nombramiento de otro propietario como Presidente de la citada Comunidad.

Una de las finalidades del “juicio de equidad” recogido tradicionalmente en el art. 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), pero tras la modificación efectuada por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios¹, actualmente en el art. 17.4 LPH *in fine*², es resolver sobre la imposibilidad del propietario que ha sido nombrado Presidente para ejercer el cargo a través de un procedimiento sumario que permite solucionar en breve plazo conflictos de intereses. La resolución judicial será vinculante para la totalidad de los propietarios y deberá dejarse constancia de la misma en el Libro de Actas de la Comunidad. Aunque se trata de un procedimiento sencillo, en la práctica plantea problemas de eficacia en el seno de la Comunidad, pues mientras el juez resuelve se puede producir una vacante de representación o se pueden quedar sin adoptar momentáneamente acuerdos importantes para el interés de aquella.

¹ BOE núm. 283, de 24 nov. 2009.

² Art. 17.4 LPH: “... Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas”.

Así las cosas, la SAP Madrid 21 nov. 2012, resuelve el recurso de apelación³ contra la SJPI nº 17 de Madrid, de 27 de octubre de 2011, cuyo Fallo era la estimación de la solicitud presentada por D. Severino, Dña. Carmela, D. José, D. Mauricio y Dña. Florencia frente a la Comunidad de Propietarios “Humilladero 16 SL” para resolver el conflicto relativo a la renovación de cargos, acordando en equidad el cese del actual Presidente y Administrador de la Comunidad y el consiguiente nombramiento de D. Severino como Presidente, y condenando al abono de las costas procesales causadas.

La entidad recurrente alegó que la sentencia disponía lo anteriormente manifestado pero que, sin embargo, no señalaba nada sobre el nombramiento del nuevo Administrador y el Presidente propuesto: en cuanto al Administrador, nada dice sobre la persona para desempeñar el cargo, suponiendo dejar a la Comunidad sin esta figura esencial; respecto al Presidente, no manifiesta si se obedecerá la pauta del orden alfabético o de la antigüedad en la propiedad, y tampoco si se seguirá un orden por anualidades sucesivas.

Sobre la brevedad del razonamiento de la sentencia, es reiterada la doctrina que considera que ello “no implica falta de motivación, siempre que de los Fundamentos de Derecho se desprendan los presupuestos de hecho que sirven para realizar la calificación jurídica, bastando con que la argumentación ponga de manifiesto que la decisión judicial adoptada responde a una concreta interpretación y aplicación del derecho ajena a toda arbitrariedad”. Así, la sentencia apelada da respuesta al exacto contenido del suplico de la demanda: si únicamente se solicitó el cese del Administrador, sólo a ello habrá de contestarse en sentido positivo o negativo; al igual que en lo atinente al nombramiento previo cese del Presidente y nombramiento del propuesto por la parte actora.

La Sala determina que no puede estimarse el recurso interpuesto “por ser la petición que se expresó en la demanda por la Comunidad y la intervención y la resolución conforme a la Ley de Propiedad Horizontal”. El juez, en juicio de equidad, dictó la resolución procedente, resolviendo solamente sobre lo solicitado por la parte en el suplico de la demanda, esto es, el cese de Administrador y Presidente, y consiguiente nombramiento de una persona determinada como Presidente. Es más, la Sala se remite a la propia fundamentación de la sentencia en tanto en cuanto manifiesta que el cargo de Presidente en la LPH es rotatorio y se constituye por un año renovable, estableciéndose en el supuesto enjuiciado como persona adecuada la persona propuesta por la parte actora, permitiendo un orden en las anualidades sucesivas.

³ A destacar en este punto una tesis mantenida por ciertas Audiencias Provinciales: la SAP Asturias 23 dic. 2003 entiende que “... con independencia de la discutible naturaleza de la decisión judicial, no cabe a través de un recurso de apelación sustituir la equidad del Juzgador de Instancia por la de la Audiencia”; y la SAP de Baleares 9 jun. 2006 señala que “...la solución más ajustada a derecho es la de no conceder recurso de apelación a la decisión en equidad dictada por el juez de instancia, por su propia naturaleza y sin perjuicio de conceder al contradictor el juicio declarativo...”.



Finalmente, entendiendo que “la imposición de costas a quien pierde no es una sanción, sino una contraprestación de los gastos ocasionados al que obtuvo la victoria”, evitando una merma en sus intereses y que resulte perjudicado patrimonialmente, habrá de abonarlas aquél que pueda “ser calificado como el causante de los gastos que la tramitación del juicio ha ocasionado a la parte contraria”. Se trata, pues, de asumir un “riesgo común que todo potencial litigante debe valorar antes de instar la actividad procesal de Jueces y Tribunales”, “absteniéndose de promover las que, en buena técnica jurídica y según normales criterios de experiencia forense, se manifiesten temerarias, de mala fe o totalmente infundadas”. Como excepción se plantea la existencia de dudas de hecho (indeterminación o vacilación trascendente sobre unos hechos concretos que no se pueda despejar aun cuando se realice un análisis con criterios objetivos y racionales) o de derecho (notable complejidad de Derecho), exigiéndose que concurren circunstancias de extraordinaria importancia, siendo su aplicación restringida y excepcional. En la presente litis no concurren los requisitos mencionados que aconsejen no imponer las costas a la parte recurrente.

La Sala falla DESESTIMANDO el recurso de apelación y confirmando la sentencia del JPI nº 17 de Madrid, con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.