

Roj: **SAP O 2953/2025 - ECLI:ES:APO:2025:2953**

Id Cendoj: **33044370042025100419**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **4**

Fecha: **24/09/2025**

Nº de Recurso: **354/2025**

Nº de Resolución: **438/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FRANCISCO TUERO ALLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Siero, núm. 1, 21-02-2025 (proc. 674/2023),
SAP O 2953/2025**

AUD.PROVINCIAL SECCION CUARTA

OVIEDO

SENTENCIA: 00438/2025

Modelo: N10250 SENTENCIA

C/ CONCEPCIÓN ARENAL Nº 3 - 3

-

Teléfono:985968737 **Fax:**985968740

Correo electrónico:

Equipo/usuario: JLL

N.I.G.33066 41 1 2023 0002452

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000354 /2025

Juzgado de procedencia:PLZ 1-SECCIÓN ÚNICA TRIB. INSTANCIA de SIERO

Procedimiento de origen:ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000674 /2023

Recurrente: CDAD PROPIETARIOS DIRECCION000

Procurador: JUAN RAMON SUAREZ GARCIA

Abogado: SANTIAGO VALLAURE DEL CAMPO

Recurrido: Juan

Procurador: MARIA INES BLANCO PEREZ

Abogado: VICTORIA AVELINA GONZALEZ ALVAREZ-SILVOSA

NÚMERO 438

En OVIEDO, a veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco, la Sección Cuarta de la Ilma. Audiencia Provincial de Oviedo, compuesta por Don Francisco Tuero Aller, Presidente, Don Javier Alonso Alonso y Don José Manuel Raposo Fernández, Magistrados, ha pronunciado la siguiente:

SENTENCIA



En el recurso de apelación número 354/2025, procedente del juicio ORDINARIO número 674/2023 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de SIERO, interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 , demandada en primera instancia, contra Juan , demandante en primera instancia, ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. FRANCISCO TUERO ALLER.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia número 1 de SIERO dictó sentencia el veintiuno de febrero de dos mil veinticinco en el juicio ORDINARIO número 674/2023 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"ESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la representación de Don Juan , contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 , de Noreña (Siero), y en consecuencia:

1.- Declaro la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta ordinaria de la Comunidad de Propietarios celebrada el día 13 de julio de 2023 relativo al pago de la derrama de la **caldera** por parte de todos los predios, incluidos los locales.

2.- Declaro no haber lugar a hacer frente a la derrama de la **caldera** por parte de Juan en su condición de propietario de los locales, estando únicamente obligado a asumir el gasto como propietario del piso DIRECCION001 .

3.- Condeno a la Comunidad de Propietarios a realizar el cálculo de las nuevas cuotas una vez descontadas las cantidades imputadas a los locales del Sr. Juan .

4.- Condeno a la Comunidad de Propietarios a devolver al demandante las cuotas abonadas que durante la tramitación del presente procedimiento se le hayan girado, así como a los costes que se le hayan repercutido con anterioridad por este concepto tales como la licencia de obra.

Se imponen las costas a la parte demandada."

SEGUNDO.-Contra la expresada resolución la parte demandada interpuso recurso de apelación, del que se dio el preceptivo traslado. Se remitieron los autos a esta Audiencia Provincial y se sustanció el recurso, señalándose para deliberación y fallo el día veintitrés de septiembre de dos mil veinticinco.

TERCERO.-En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-D. Juan , en su condición de propietario de diversas fincas sitas en el edificio " DIRECCION000 " de Noreña, impugna en este proceso el acuerdo tomado en Junta de la Comunidad de Propietarios de ese inmueble de 13 de julio de 2023 conforme al cual, según mantiene, todos los propietarios, incluidos los de los locales, habrían de hacer frente al pago de la sustitución de la **caldera** común del inmueble. En apoyo de su pretensión invoca el art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues entiende que ese acuerdo es contrario a los estatutos comunitarios.

La sentencia de primer grado, tras rechazar las diversas excepciones opuestas por la Comunidad demandada con relación a la legitimación del demandante, acogió íntegramente la demanda.

Insiste ahora la Comunidad de Propietarios en las defensas que había opuesto, si bien, como a continuación se verá, modificando en parte los argumentos que le servían de apoyo. También se opone en cuanto al fondo de la acción ejercitada, como ya había hecho en la instancia.

SEGUNDO.-Al contestar a la demanda la Comunidad excepcionó la falta de legitimación de D. Juan por: a) no acreditar su condición de legatario ni de propietario de los predios que dice, en tanto pone en cuestión que los testamentos aportados fueran los que correspondían a las últimas voluntades de los causantes y que una sentencia dictada por la Sección Sexta de esta Audiencia fuera firme; b) no actuar en beneficio de la comunidad hereditaria de los causantes; c) accionar por unos predios pero no por otros de los que también tendría derecho, y por una parte de alguno de esos predios y no por su totalidad; y d) no corresponder varios de los inmuebles de los que dice ser propietario en virtud de legado con las fincas registrales que invoca, algunas de ellas a nombre de terceros.

En este recurso sigue manteniendo que el demandante carece de legitimación pero ya no lo hace por las causas indicadas en los apartados a), b) y d) del párrafo anterior, respecto de las que en consecuencia nada habrá que añadir a los correctos razonamientos de la sentencia de instancia. Lo que ahora sostiene para apoyar su tesis de que D. Juan no acreditó la titularidad de los predios, además de insistir en parte de lo dicho en el apartado c) precedente, es que al tiempo de interposición de la demanda no se había llevado a cabo aún la



liquidación de la sociedad de gananciales de sus difuntos padres y que no se habría producido la entrega de los correspondientes legados.

Se está ante nuevos razonamientos jurídicos en los que la apelante pretende fundar sus pretensiones, que no fueron articulados en la instancia en momento procesal oportuno, vedados en esta fase de recurso por el art.456 LEC, que no es sino una aplicación más del principio constitucional de defensa plasmado en el art. 24 de la Constitución, en tanto la otra parte carece ya de los medios de alegación y prueba con los que contrarrestar ese novedoso planteamiento. Y siendo esto así, habrán rechazarse tales argumentos sin que ni siquiera quepa ahora entrar en el análisis de su procedencia.

Como señala la sentencia del Tribunal Supremo 1819/2023, de 21 de diciembre, "A través del recurso de apelación se pretende que un tribunal superior realice una revisión de lo decidido en primera instancia, a los efectos de determinar si los errores de hecho o de derecho alegados por la parte recurrente, en los concretos términos en que son planteados en el recurso, ameritan la revocación de la resolución apelada para dictar otra procedente en derecho, que corrija la recurrida.

En este sentido, se expresa el art. 456.1 LEC, cuando norma: "En virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación".

Insiste, en tales ideas, el apartado XIII de la exposición de motivos de la nueva LEC 1/2000, al expresarse en los términos siguientes:

"La apelación se reafirma como plena revisión jurisdiccional de la resolución apelada y, si ésta es una sentencia recaída en primera instancia, se determina legalmente que la segunda instancia no constituye un nuevo juicio, en que puedan aducirse toda clase de hechos y argumentos o formularse pretensiones nuevas sobre el caso. Se regula, coherentemente, el contenido de la sentencia de apelación, con especial atención a la singular congruencia de esa sentencia".

Por consiguiente, la apelación no constituye un nuevo juicio, que dé oportunidad a las partes litigantes para variar el objeto del proceso, tal y como fue previamente configurado con sujeción al principio dispositivo que rige el proceso civil (art. 412.1 LEC); por lo tanto, no es compatible con el planteamiento de nuevas acciones y excepciones, sino que debe ser resuelto mediante un examen de las actuaciones de primera instancia, sin que quepa introducir en apelación cuestiones nuevas, distintas de las debatidas oportunamente en el proceso en el que se dictó la resolución apelada.

En definitiva, la apelación se reconduce a una revisio prioris instantiae; es decir, se configura como el control del material fáctico y jurídico de primera instancia, sin otra limitación o condicionante que no sea el derivado de los términos en los que el propio recurso de apelación se ha formulado; y todo ello, con la posibilidad limitada de la alegación de hechos de nova producta (hechos de relevancia para la decisión del pleito ocurridos después del comienzo del plazo para dictar sentencia en la primera instancia), o de nova reperta (hechos que la parte justifique que ha tenido conocimiento de ellos con posterioridad), ambos supuestos contemplados en el art. 460.2, regla 3.º, LEC.

Como ha dicho la STS 241/1992, de 10 de marzo, la apelación tiene como finalidad "comprobar la exactitud o inexactitud de los resultados obtenidos en el proceso originario". Las facultades revisoras habrán de versar sobre las mismas pretensiones, las mismas oposiciones, las mismas pruebas y conclusiones; ahora bien, limitando su alcance a los puntos o cuestiones planteados en el recurso. Son, por lo tanto, las partes, a las que la resolución dictada les produzca un gravamen (art. 448.1 LEC), las que determinan el objeto de apelación al recurrir todos o algunos de los pronunciamientos de la resolución recurrida, toda vez que entra, en el marco de sus poderes dispositivos de las partes litigantes, consentir aquellos que le sean perjudiciales que, al devenir firmes, no podrán ser objeto de revisión por el tribunal, salvo casos excepcionales como, por ejemplo, los previstos en el art. 227.2 LEC, o, "en aquellos supuestos en que los pronunciamientos deban ser absolutos o indivisibles por su naturaleza y también en aquellos supuestos en los que exista solidaridad procesal por ejercitarse conjuntamente la misma acción frente a varias personas colocadas en idéntica situación procesal" (sentencias 712/2011, de 4 de octubre; 214/2016, de 5 de abril; 298/2020, de 15 de junio; 471/2020, de 16 de septiembre, o 640/2022, de 4 de octubre, entre otras muchas).

TERCERO.-El demandante es propietario de los predios que dice por habérselos legado sus padres en sus respectivos testamentos, desde el fallecimiento de éstos (sucedido en los años 2016 y 2017) según dispone el art. 882 CC, es decir, desde fecha anterior a la celebración de la Junta en cuestión, lo que así vino a ratificar el cuaderno particional aprobado durante el curso de este proceso. Es clara entonces su legitimación,



como comunero, para interponer la presente acción de impugnación de un acuerdo de la Comunidad. El único argumento que subsiste ahora de los expuestos por la demandada para negar esa legitimación es el de que no habría actuado por todos los predios de los que es titular, que ahora concreta en unos trasteros, a los que ya aludía en la página 5 de la contestación, y en dos locales de la misma herencia que también le fueron adjudicados. Añade que solo dispone de un voto por la totalidad de sus propiedades y no tantos como inmuebles tenga, sin que sea admisible dividir el sentido del voto y la acción impugnatoria según la naturaleza del predio (vivienda o local).

Comparte la Sala en este punto lo razonado en la sentencia apelada. En la demanda D. Juan cuestiona que se haya acordado que los locales también deben contribuir al gasto de sustitución de la **caldera**. Como propietario que es de varios locales tiene plena legitimación para votar e impugnar el acuerdo, con independencia de que sean más los locales de los que es propietario; su impugnación tiene un carácter más genérico de lo que se pretende por la recurrente, pues la hipotética exclusión de los locales afectaría a todos ellos y no a unos determinados con exclusión de otros.

Y con relación a esa supuesta dualidad en el voto por parte de D. Juan, ésta solo cabría admitirla con relación a la Junta celebrada el 4 de octubre de 2022, en la que ningún acuerdo se tomó sobre la cuestión litigiosa, pero no en la impugnada en la que solo consta la oposición de los propietarios de los locales, sin figurar cuales fueron los de vivienda que hubieran votado. En cualquier caso, es claro que la postura de D. Juan se circunscribe en esta acción a su condición de propietario de los locales, mientras que esa supuesta contradicción es más aparente que real, dada la distinta naturaleza de los inmuebles, siendo lógica su postura de admitir la repercusión en cuanto a las viviendas, que en ningún momento discute, y cuestionar la de los locales.

CUARTO.-Efectivamente, como también bien razona la juzgadora de instancia, en la Junta de 4 de octubre de 2022 no se tomó acuerdo alguno acerca de cómo había de distribuirse el pago de la sustitución de la **caldera**, en concreto si debían sufragarlo todos los propietarios o quedaban excluidos los de los locales. Basta la sola lectura del acta de dicha Junta para llegar a esa conclusión. En ella, tras tratar el tema de la necesaria sustitución de la **caldera** y votar por cuál debería ser el combustible a utilizar y cuál la empresa instaladora, se abordó el tema de su importe y su forma de abonarlo. Es entonces cuando un vecino expone que los locales también deberían participar en la parte proporcional, pero sobre este tema no se plantea votación alguna, ni en consecuencia se toma ningún acuerdo, sometiéndose únicamente a debate "la forma de pago". Que ello es así se deduce claramente del resultado de la votación, diferenciando entre quienes votaron a favor del pago financiado y los que lo hicieron a favor del pago sin financiación a fin de obra, sin referencia alguna a la distinción entre viviendas y locales. Es más, el debate mantenido sobre este tema en la posterior Junta de 13 de abril de 2023 solo tiene sentido partiendo de que no había sido tratado y decidido en la Junta anterior.

La testifical de quien entonces era administradora de la Comunidad y ya no lo es, carente de interés en la decisión que aquí se adopte, avaló plenamente esta conclusión a través de una declaración coherente y creíble, narrando con detalle lo sucedido en esa Junta y cómo no se sometió a votación ni hubo acuerdo sobre la cuestión que es objeto de este proceso. Contundencia en sus manifestaciones que contrasta con las dudas que mostraron los dos testigos, comuneros, traídos por la Comunidad, que, en definitiva, admitieron no recordar lo sucedido en esta Junta acerca de este particular.

Y no habiéndose votado ni acordado nada en dicha Junta acerca del tema debatido, decaen los motivos del recurso que parten de la tesis contraria, en los que se pretende la aplicación de la doctrina de los actos propios y la del abuso de derecho y de su ejercicio antisocial, al tiempo que se alega la vulneración del principio de buena fe.

QUINTO.-Dónde si se tomó un acuerdo sobre esta cuestión fue en la Junta de 13 de julio de 2023, aquí impugnada. Es cierto que en el acta de la misma no se refleja con detalle los asistentes que votaron a favor y en contra, por considerarlo innecesario al entender que, de no haber unanimidad, dado el contenido de los estatutos comunitarios, no cabría la exención de los locales. Así, en el Punto Cuatro se dice que habrán de incluirse los locales en ese abono "según dispone la escritura de división horizontal" y que "en este punto los propietarios de los locales discrepan entendiendo que no les corresponde pagar ese importe dado que es un servicio que ellos no utilizan ni van a utilizar, y no están conformes con la interpretación que se hace de la escritura de la división horizontal". Se añade a continuación que "tras discutir el tema y plantear que la única solución legal es que unásimamente se les exonere del pago, varios vecinos se muestran en contra de esta exoneración, por tanto cumpliendo lo estipulado se procederá al reparto entre todos los predios según su coeficiente de participación. Los propietarios de los locales muestran su disconformidad e incluso la posibilidad de interpelar alguna acción para evitarlo".

De ese texto se evidencia que, efectivamente, se tomó el acuerdo de repercutir a los locales el gasto de sustitución de la **caldera** y que sus propietarios, entre los que se encontraba D. Juan, mostraron



disconformidad con lo acordado. La testifical de la administradora de la Comunidad ratificó plenamente esta conclusión. No existen, en consecuencia, los obstáculos formales que la Comunidad esgrime para el ejercicio de la presente acción.

SEXTO.-En los estatutos de la Comunidad, contenidos en escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, de 19 de agosto de 1977, se incluía expresamente entre los elementos comunes "*la sala de calderas, con su maquinaria y depósito de calefacción central*"(apartado a) del régimen de comunidad). Se añadía (apartado b) que los propietarios de los locales "*se reservan expresamente el derecho de poder utilizar, en su día, la calefacción, y la ampliación de ésta a los indicados locales, que será a su costa y sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios del edificio. Una vez instalada la calefacción en los mencionados locales, si llegare a tener lugar, contribuirán los propietarios de éstos a los gastos de la misma, al igual que los propietarios de las viviendas, es decir en proporción a sus respectivas cuotas*".

La interpretación que haya de merecer esta cláusula constituye el objeto debate en cuanto al fondo de la acción ejercitada, pues mientras que el demandante mantiene que le exime del gasto que pretende repercutírsele, la demandada sostiene que solo le excluye de participar en los gastos de mantenimiento y de consumo, pero no en los de nueva instalación, a la que equipara la sustitución del equipo.

El Tribunal Supremo, al abordar esta cuestión de exención de los locales de determinados gastos comunes, recuerda en sentencia de 21 de junio de 2018 que "*las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias han de interpretarse siempre restrictivamente de modo que no abarquen los gastos de instalación de ascensor; supuestos que tratan de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble (sentencias 691/2012, de 13 de noviembre)*". Y funda esta interpretación, con relación a la instalación de un ascensor en un edificio, en que "*constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redonda en beneficio de todos los copropietarios, todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor*".

En el caso aquí analizado lo que se acordó fue la sustitución de la **caldera** que había en la Comunidad, que había llegado al final de su vida útil y no era reparable, por otra nueva que funcionaba con otro combustible (gas en lugar de gasoil). En las Juntas se había puesto de manifiesto que en un tiempo próximo debían cesar las **calderas** que venían funcionando a gasoil, como era el caso.

No plantea mayores dudas que todos los propietarios han de hacer frente a los gastos generados por los elementos comunes del inmueble, como así establece el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, salvo exención estatutaria. La previsión al respecto contenida en los estatutos no resulta clara. No se está ante una cláusula de exoneración total de un servicio. Se limita a indicar que los propietarios de los locales no deberán hacer frente a los gastos de calefacción mientras no la instalen en sus locales, lo que, a falta de mayor precisión y ante la interpretación restrictiva que, como se ha visto, han de merecer esta clase de cláusulas, habrá que referir a los generados por el consumo y mantenimiento del sistema de calefacción, de la que quedan excluidos; ningún acto propio cabe entender, en consecuencia, por el hecho de que la Comunidad no haya girado a los locales gastos por estos conceptos. Sin embargo, nada se dice acerca de, si aun no disponiendo de este servicio, deberán participar en los gastos de instalación: y así parece que deberían hacerlo al concurrir igual fundamento que el expresado en la citada sentencia del Tribunal Supremo, como mejora del edificio que incrementa su valor en beneficio de todos los propietarios. Es más, el hecho de que se les permita en cualquier momento y a su sola voluntad conectarse al servicio de calefacción, abunda en la idea de que deben hacer frente también a tales gastos.

La duda surge en cuanto no se está ante la instalación de un nuevo servicio del que antes se carecía, sino ante la sustitución de un elemento común por otro diferente tanto en sus características como en su fuente de alimentación. Aun siendo una cuestión dudosa, entiende la Sala, siguiendo la repetida interpretación restrictiva, que en este caso la sustitución del elemento común, la **caldera**, que es básico para prestar el servicio de calefacción, ha de seguir igual régimen que el de nueva instalación. El cambio viene determinado en este caso por razones de necesidad y no de simple conveniencia, incluyendo el del combustible a utilizar exigido por la normativa para un próximo futuro; y de ese nuevo sistema podrán beneficiarse los propietarios de los locales cuando tengan por conveniente, de tal forma que el cambio realizado redunda claramente en la mejora y mayor valor de esos espacios.

En definitiva, estima la Sala que la cláusula estatutaria en la que apoya su tesis el demandante, no ampara su petición, lo que habrá de conducir a la desestimación de la demanda.

SÉPTIMO.-No obstante el sentido de esta resolución, las serias dudas jurídicas que plantea la interpretación de la exención estatutaria, que ha conducido a conclusiones diferentes en los tribunales en supuestos muy



similares, aconsejan apartarse del criterio del vencimiento respecto de las costas generadas en la instancia, conforme excepcionalmente permite el art. 394 LEC.

Como tampoco procede hacer expresa declaración de las costas del recurso, que se acoge (art. 398 LEC).

Por lo expuesto, la Sala Acuerda,

FALLO

Estimar el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio " DIRECCION000 ", de Noreña, frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Siero en juicio ordinario seguido con el número 674/23, la que revocamos y, en su lugar, desestimamos íntegramente la demanda interpuesta por D. Juan frente a dicha recurrente.

No hacemos expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias

Devuélvase a la apelante el depósito constituido para recurrir.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de casación, en los casos, por los motivos y con los requisitos prevendidos en los arts. 477 y ss. L.E.C., debiendo interponerse en el plazo de **VEINTE DÍAS**ante este Tribunal, con constitución del depósito de 50 euros en la cuenta de consignaciones de este Tribunal e identificación del procedimiento al que se refiere.

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 sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar 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.