



Roj: **SAP M 12360/2012 - ECLI:ES:APM:2012:12360**

Id Cendoj: **28079370252012100393**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **25**

Fecha: **25/07/2012**

Nº de Recurso: **64/2012**

Nº de Resolución: **418/2012**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **CARLOS LOPEZ-MUÑIZ CRIADO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 25

MADRID

SENTENCIA: 00418/2012

Fecha: 25 DE JULIO DE 2012

Rollo: RECURSO DE APELACION 64 /2012

Ponente: ILMO. SR. D.CARLOS LÓPEZ MUÑIZ CRIADO

Apelantes y demandantes: D. Maximiliano ,D. Obdulio , D. Raimundo , D^a Victoria ,D. Secundino Y D. Victoriano

PROCURADOR:D^aALMUDENA ASTRAY GONZÁLEZ

Apelado y demandado: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 " CARRETERA000 , NUM000 DE POZUELO DE ALARCÓN

PROCURADOR:D.JACOBO GARCÍA GARCÍA

Autos: PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 246/2009

Procedencia : JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N. 1 DE POZUELO DE ALARCÓN

Ilmos. Sres. Magistrados:

FERNANDO DELGADO RODRIGUEZ

ÁNGEL LUIS SOBRINO BLANCO

CARLOS LÓPEZ MUÑIZ CRIADO

En MADRID , a veinticinco de julio de dos mil doce .

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 25 de la Audiencia Provincial de MADRID , los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 246 /2009 , procedentes del JUZGADO DE 1A.INSTANCIA N. 1 de POZUELO DE ALARCON , a los que ha correspondido el Rollo 64 /2012 , en los que aparece como parte apelante D. Secundino , D. Maximiliano , D. Victoriano , D^a Victoria , D. Raimundo ,D. Obdulio representados por la procuradora D^a. ALMUDENA ASTRAY GONZALEZ, y como apelado C.P. DIRECCION000 representado por el procurador D. JACOBO GARCIA GARCIA , sobre impugnación de acuerdos, y siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. CARLOS LÓPEZ MUÑIZ CRIADO .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Que los autos originales núm. 246/2009, procedentes del Juzgado de Primera Instancia Núm. 1 de los de Pozuelo de Alarcón, fueron remitidos a esta Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de

Madrid, de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Reparto aprobadas por la Sala de Gobierno del Excmo. Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

SEGUNDO.- Que por la Ilma. Sra. D^a. Mónica Gómez Ferrer Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pozuelo de Alarcón se dictó sentencia con fecha 13 de abril de 2011, cuyo FALLO es del tenor literal siguiente: "Que desestimo la demanda presentada por la procuradora de los tribunales Doña Almudena Astray González actuando en nombre y representación de Don Victoriano, Don Secundino, Doña Victoria, Don Raimundo, Don Obdulio y Don Maximiliano y defendido por el letrado Don José Rafael Mariscal Reinoso-Jiménez contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000, CARRETERA000 nº NUM000 de Pozuelo de Alarcón, y debo absolver y absuelvo a la demandada de los pedimentos formulados en su contra y con expresa imposición de costas a la parte demandante."

TERCERO .- Que contra dicha Sentencia se preparó e interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de la parte demandante, la Procuradora Sra. D^a. Almudena Astray González, dándole traslado del mismo a la parte demandada quien presentó en tiempo y forma escrito de oposición al recurso entablado; remitiéndose los autos a esta Sección Vigésimoquinta, se señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día 18 de Julio del año en curso.

CUARTO .- Que en la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La pretensión actora instaba la declaración de nulidad del acta de la Junta celebrada el día 17 de diciembre de 2008 por haberse validado con el visto bueno del Vicepresidente, que no estuvo presente en la Junta, y prescindiendo sin motivo de la firma del Presidente de la Junta, D Victoriano. Pidió también la nulidad en general de los acuerdos porque para determinar quórum y el cómputo de votos se tuvo en cuenta al propietario del chalet número 5, que no actuó representado, y el del Chalet número 7, cuya representación entregada por correo electrónico no es válida por no estar firmada. En concreto alegó que si en el punto primero se quiso reflejar una subsanación, no se actuó conforme a lo dispuesto en el artículo 19 LPH y debía tenerse por no puesta; respecto al punto segundo, porque hubo abuso de derecho por la mayoría al no remitirse presupuesto a todos los propietarios de las obras que afectarían a una serie concreta de chalets que sólo beneficia a sus propietarios, y, además, contraviene el título constitutivo al pretenderse crear una red de recogida de aguas nueva distinta e independiente; en cuanto al punto tercero, entiende que deviene nulo con la declaración de nulidad del anterior, y en él se muestra abuso de derecho porque en la redacción dada por los convocantes al orden del día ya se daba por hecha la aprobación del presupuesto; con relación al punto cuarto, lo considera contrario a la Ley y lo califica de abuso de derecho porque la persona nombrada como Administrador de la comunidad de propietarios es el padre del Abogado que defiende los intereses de la comunidad en otro pleito seguido en el Juzgado de primera instancia nº 2 de Pozuelo contra ella a instancias de los mismos demandantes; finalmente, en lo relativo al punto quinto, impugna que se haya acordado facultar al Presidente de la comunidad para otorgar poderes a Abogados y Procuradores, así como al Administrador-Secretario para emitir certificación, con el fin de exigir el cobro de recibos pendientes, porque ese acuerdo no estaba propuesto en el orden del día.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda argumentando que no es determinante para decretar la nulidad de los acuerdos que con ellos se perjudique al actor y no le beneficie, ni existe abuso de derecho porque éste sólo existe cuando el acto se lleva a cabo con la intención de dañar o utilizar el derecho de un modo anormal y contrario a la convivencia. Considera que la presencia mediante representación del propietario del chalet número 5 fue correctamente reflejada y considerada a efectos de computar el voto porque el mismo interesado manifestó en el acto de la vista del juicio que no habita en la vivienda y es conocido de la comunidad que quienes representan su interés y acuden a las juntas en su nombre son su hermana y su madre. Finalmente afirma que los defectos formales del acta no son constitutivos de nulidad.

Contra la expresada resolución se alza la parte actora instando la nulidad de la sentencia por falta de motivación, y reiterando las pretensiones de su demanda.

SEGUNDO. - El Tribunal Constitucional en su doctrina sentada por las sentencias de 3/3/1998 y 5/5/1998, y recogida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 12/7/2000, afirma que la finalidad de la motivación de las resoluciones judiciales consiste en dar "a conocer las reflexiones que conducen al fallo, como factor de racionalidad en el ejercicio del poder y a la vez facilita su control mediante los recursos que proceden (uno de ellos, éste de amparo). Actúa, en suma, para favorecer un más completo derecho de la defensa en juicio y como un elemento preventivo de la arbitrariedad". Lo esencial para entender suficientemente motivada la resolución judicial es que venga apoyada "en razones que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundadores de la decisión, es decir la "ratio decidendi" que ha determinado aquélla",

según declaró la Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de octubre de 1995 . Esos criterios jurídicos no sólo vienen dados por la cita de normas o preceptos, que en determinados casos puede ser completamente irrelevante, sino también por la valoración de la prueba que inexcusablemente se realiza de acuerdo con los criterios del art. 217 LEC y los que corresponda dependiendo del tipo de medio probatorio apreciado. La falta de alusión a esos preceptos no implica que la sentencia esté ausente de fundamentación jurídica, pues se trata de normas básicas en el razonamiento judicial y, por tanto, presentes en todo enjuiciamiento de acervo fáctico, y al que el Juez debe ajustarse, lo que permite acudir a la inobservancia de las reglas contenidas en aquellos preceptos a quien pretenda apelar los pronunciamientos basados en los razonamientos de la sentencia sin que por la ausencia de cita deba considerarse causada indefensión alguna.

Es verdad que la sentencia apelada deja sin explicar las razones por las que desestima algunas de las pretensiones deducidas en la demanda, y sobre otras el argumento es tan escueto que no resulta fácil saber cuál ha sido el motivo del rechazo, si bien sí es posible conocer la *ratio decidendi* de la Sra. Magistrado de primera instancia respecto a otras como la nulidad pretendida por abuso de derecho, y a la discutida presencia en la junta del propietario del chalé número 5. De acuerdo con ello, y teniendo en cuenta lo expuesto en el párrafo anterior, sí debe entenderse que en conjunto hay falta de motivación y consiguiente infracción de lo dispuesto en el artículo 209.3 LEC . Sin embargo, este tipo de defecto formal no produce la nulidad de la sentencia impugnada porque la naturaleza del recurso de apelación impone a la Sala la revisión de la prueba y el examen del litigio en todas las cuestiones objeto de controversia en el recurso, con la obligada motivación que todo ello suponga, lo cual subsana la deficiencia de la resolución apelada.

TERCERO. - El artículo 19 LPH regula diversos aspectos formales relacionados con los acuerdos tomados en la Junta de propietarios, y además de indicar cuál ha de ser el contenido mínimo del acta donde se reflejen aquéllos, dispone cómo habrá de cerrarse (párrafo 3), de modo que se hará con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. La consecuencia del cierre es, como resulta de la propia norma, que a partir de ese momento los acuerdos serán ejecutivos, y es también condición necesaria, entre otras, para posibilitar la subsanación de los defectos y errores. Eso no significa que los acuerdos carezcan de validez por el hecho de no estar firmada el acta, pues serán válidos o no en función del grado de cumplimiento de los requisitos intrínsecos para alcanzar la mayoría legalmente exigida en la formación de la voluntad común, no por el visto bueno que el presidente dé a la redacción del acta por el secretario. Esa circunstancia no es un elemento constitutivo o un requisito de forma solemne esencial para el nacimiento de la declaración de voluntad surgida de la votación, de modo que el acta es únicamente el medio para documentar el acuerdo, no para validarlo. Con la documentación se produce la prueba gráfica de esa voluntad declarada y permite demostrar su existencia a efectos de ejecutarla, impugnarla o subsanarla, pero no para dotarla de validez.

Por lo demás, el acta no está viciada de nulidad porque el presidente no la firme, sino que su visto bueno es necesario para dotar de carácter ejecutivo a los acuerdos, y si la ausencia de firma se subsana recurriendo al vicepresidente, la validez o no de la subsanación dependerá de lo que decida la mayoría en la siguiente reunión, tal como así resulta de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 19.3 LPH . Por tanto, en este punto procede desestimar el recurso.

CUARTO. - Con relación a la asistencia mediante representación de los propietarios de las viviendas 5 y 7, compartimos en este punto los argumentos de la resolución apelada. El artículo 15.1 LPH no exige que la representación voluntaria se acredite por escrito, pues cuando dispone: "*bastará para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario*", está haciendo hincapié en la ausencia de forma rígida, advirtiendo que no puede exigirse un poder notarial u otro documento de fe pública. El espíritu de la norma, al que se ha de estar de conformidad con el criterio hermenéutico contenido en el artículo 3 CC , no es fijar una forma mínima de acreditación del mandato representativo, sino advertir que no es necesaria ninguna en especial, por eso emplea el verbo "basta". Si permite que la representación voluntaria se acredite con un documento firmado por el propietario, es porque la firma de éste se presume conocida, al menos, por el secretario, o puede comprobarla acudiendo a los archivos existentes en la comunidad. Por eso, con mayor razón se justifica la prueba del mandato verbal cuando éste resulta conocido y ha sido admitido en ocasiones anteriores para el mismo propietario y a favor de las mismas personas, como ha ocurrido en el caso presente.

Si así lo entendemos respecto al mandato verbal, con mayor motivo cabe rechazar la pretensión en lo relativo al que se otorga por medio de correo electrónico, donde la prueba es escrita. Exigir que el documento vaya adverado con firma electrónica es una exigencia formal contraria al sentido de la norma contenida en el artículo 15.1 LPH , tal como antes hemos explicado, sobre todo cuando los cambios en la sociedad obligan a realizar una interpretación sociológica de la norma (art. 3.1 CC) que abarque avances técnicos en la comunicación de información como los posibilitados por la tecnología informática.



QUINTO. - Dice el demandante que en el punto primero del acta no se contiene acuerdo alguno, pero sugiere que si se pretendió realizar una subsanación, se hizo de modo irregular, por lo que debe tenerse por no puesta. Sin embargo, nada pide sobre ese particular en el petitum de la demanda, donde centra sus pretensiones en la inexistencia o nulidad del acta y de los acuerdos, pero no de cuestiones adjetivas como la indicada, por lo demás carente por completo de relevancia, lo cual lleva a no hacer pronunciamiento alguno al respecto.

SEXTO. - El acuerdo por el que fue seleccionado y aprobado el presupuesto para obras de saneamiento y evacuación de aguas pluviales y reparación de grietas tiene una larga gestión que se remonta, según se aprecia en la documentación acompañada con la demanda a la junta celebrada casi dos años antes, el día 15 de enero de 2007. En ella se tomaron dos acuerdos por mayoría: uno para solucionar el problema de las grietas, definiéndose cómo debía llevarse a cabo la obra tras elegir una opción entre las tres propuestas; otro relativo a las filtraciones, donde se decidió realizar una nueva red de evacuación de los chalets afectados, conviniendo solicitar presupuestos con carácter urgente. El acuerdo no fue impugnado, y en las Juntas posteriores no se volvió a plantear si la solución de realizar una nueva red de saneamiento para el grupo de viviendas afectado era o no la más adecuada, sino quiénes debían afrontar el pago de las obras, lo que determinó la adopción de un acuerdo en la Junta de 24 de junio de 2008 donde se decidió por mayoría atribuir el atasco a causa privativa, acuerdo que sí fue impugnado y anulado tras allanarse la comunidad de propietarios demandada. En aquella Junta se hizo llegar a los propietarios un informe técnico, que es el datado el 22 de mayo de 2008 presentado junto a la demanda, donde se ofrecen dos tipos de solución: mantener el colector enterrado original efectuando reparaciones, o cambiar el colector mediante una red nueva paralela a la existente pero por fuera de la línea de fachadas de tendedores. Sin embargo, ni en esa Junta ni en la posterior de 30 de octubre de 2008 se sometió a votación la elección del tipo de solución que debía adoptarse, acordando únicamente en la de 24 de junio posponer la decisión hasta hablar con el Técnico y solicitar los presupuestos para ambas. Los propietarios de una de las viviendas afectadas por las filtraciones encargaron por su cuenta un Informe Pericial, datado el 19 de septiembre de 2008, donde se proponía como reparación más adecuada la realización de una nueva línea de evacuación paralela a la existente y discurriendo por el espacio pavimentado adosado a la fachada de acceso a las viviendas. En la Junta de 17 de diciembre de 2008 se somete a votación la selección y aprobación de presupuesto de saneamiento y evacuación de aguas pluviales y reparación de grietas entre los ofrecidos por tres empresas y se escoge por mayoría el elaborado por GALVIS, pero no se dice si la solución elegida habrá de consistir en la reparación de la red existente o en la creación de una nueva paralela ni se aporta el presupuesto aprobado, si bien la parte demandada en su contestación acepta que lo aprobado fue ejecutar la obra según la propuesta del Informe de 19 de septiembre de 2008, es decir, creando una nueva canalización paralela a la existente.

Con relación a la Junta de enero de 2007 el demandante sostiene que es dudosa su condición de acuerdo y afirma en el escrito rector que es nulo porque al decidirse una instalación común nueva, distinta e independiente de la existente, contraviene el título constitutivo, y para explicar cuál es el sentido del acuerdo se atiene a las manifestaciones vertidas durante el debate por uno de los propietarios que propuso realizar una red nueva de recogida de aguas que iría por fuera aprovechando la zanja que se abra para la cimentación de los muros de tendedores. Con esas manifestaciones está admitiendo el conocimiento presente en la comunidad de que la red de saneamiento nueva implicaba hacerla discurrir por una zona diferente de la existente. Este dato es clave para la solución de la contienda, pues revela que la decisión relativa a la alteración del título constitutivo para ejecutar la red de saneamiento no se tomó en la Junta de diciembre de 2008, sino en la de enero de 2007, siendo aquélla mera ejecución de lo decidido en ésta. Y la cuestión es que el acuerdo tomado en 2007 no fue impugnado pese tomarse por mayoría y no por unanimidad. En tal caso se ha de tener en cuenta que ese defecto no produce la nulidad absoluta, radical e insanable, sino que dependerá del tipo de acuerdo, argumentando la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (resumida en la sentencia de 26 de junio de 1998) que la nulidad absoluta está reservada "*solamente para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquiera otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de su contravención o por ser contrarios a la moral o al orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3 del art. 6 C.C. y, por tanto, insubsanables por el transcurso del tiempo (Sentencias 6 de febrero de 1989, 2 de abril de 1990, 2 de marzo y 25 de mayo de 1992, 19 de julio de 1994, 19 de noviembre de 1996)*". En los demás casos, el vicio es subsanable y la acción es de anulabilidad, en cuanto dependerá de su ejercicio en plazo para anular el acuerdo. De ese modo, en el caso estudiado, no puede considerarse que el acuerdo tomado en enero de 2007 infrinja una norma imperativa que no prevea un efecto distinto para caso de contravención, pues el límite al recurso de la unanimidad en la alteración del título constitutivo está precisamente en el abuso que de él pueda hacerse en defensa de un interés particular impidiendo así la adopción de acuerdos beneficiosos para todos, lo cual ha causado modificaciones legislativas como las que provocaron la redacción de los actuales párrafos segundo y tercero del actual artículo 21.1ª LPH. Y con mayor razón en un caso como el presente donde se trata de adoptar una medida destinada a corregir un

defecto de instalación de elementos comunes que origina graves molestias a una parte de los propietarios de la comunidad. Por eso, el vicio quedó sanado al no ser impugnado.

Por las mismas razones anteriormente expresadas, no se aprecia en modo alguno situación de abuso de derecho en la adopción de aquel acuerdo. No puede haberla cuando no existen intención alguna de perjudicar a los demás propietarios, sino de intentar implicarles en algo tan legal y razonable como es la solidaridad para sufragar el coste de la subsanación de un defecto en las instalaciones comunes, ni se percibe abuso en dar a conocer los presupuestos de obra el día de celebración de la Junta, pues esa circunstancia no entraña un trato desigual para nadie en particular ni produce un perjuicio concreto, ni puede considerarse un acto maliciosamente concebido, pues todos los presentes en el acto cuentan con la misma oportunidad de examinar en él los documentos y expresar su opinión. Consecuentemente, el motivo se desestima, y con él el relativo al mecanismo para fijar las cuotas de las derramas extraordinarias aprobado como acuerdo referenciado con el número 3, pura consecuencia suya y para el que es legalmente procedente tomarlo por mayoría de votos a tenor de lo dispuesto en la regla 3ª del artículo 17 LPH y en nada extralimitado, sin que sea mínimamente aceptable apreciar en esa decisión conducta abusiva, y menos por el modo de redactar la propuesta, que sólo una interpretación subjetiva e interesada puede encontrar intenciones malintencionadas, pues nada hay de perverso, ni sobrepasado, ni dañino en prever que deban acordarse derramas para atender el coste de las obras según el presupuesto que se elija. En definitiva, como viene a decir la Sra. Magistrado de primera instancia, las razones ofrecidas por el demandante para fundamentar el abuso de derecho no tienen otra orientación que su propia conveniencia, muy lejos, por tanto, de los presupuestos que el artículo 7.2 CC describe para identificar ese remedio legal.

SÉPTIMO. - Respecto al acuerdo distinguido con el ordinal 4, tampoco se aprecia abuso de derecho, ni siquiera la parte actora expresa cuales son los hechos donde fuese posible reconocer todas las condiciones legales descritas en el artículo 7.2 CC para la tipificación de aquél, pues ninguno se descubre por el mero hecho de ser el nuevo administrador hijo del abogado que defendió a uno de los propietarios en un pleito contra la comunidad de propietarios, aquél en el que se allanó. Con esa circunstancia no se desvela intención alguna de perjudicar, ni un ejercicio anormal y desmedido del derecho, ni menos la producción efectiva de un daño. Sólo muestra las razones por las que la mayoría ha conocido al profesional a quien decide encargar la función de administrador, lo cual en modo alguno es una irregularidad invalidante ni obliga a presumir que su comportamiento deba ser necesariamente desleal con los deberes de su cargo. En consecuencia, sobre este punto procede desestimar el recurso.

OCTAVO. - En el orden del día se consignó como quinto punto sometido a discusión y voto: "*Remoción de cargos de la actual Junta de gobierno, constitución y nombramiento de nueva Junta*.", pero además de tales nombramientos se decidió: "*De acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, se faculta al Presidente y/o al Administrador-Secretario de la Comunidad, para la certificación de las deudas que tienen con la Comunidad los Propietarios que han sido relacionados en el punto anterior, así como las que se generen posteriormente por impago de recibos emitidos según lo aprobado en junta y para que, mediante el otorgamiento de poderes a Abogados y Procuradores que la representen, puedan exigir incluso judicialmente el cobro de recibos a los propietarios morosos, haciendo extensiva esta facultad en el caso del Presidente, para cualquier otro asunto que lo requiera en defensa de los intereses de la Comunidad*". Esta decisión es lo verdaderamente impugnado, pues las demás razones empleadas en la demanda respecto al acuerdo identificado con el ordinal 5 no combaten verdaderamente nada.

En realidad la decisión no deriva de acuerdo alguno, pues no consta que se sometiese a votación, como tampoco parece tener relación con el debate, pues la frase "*para la certificación de las deudas que tienen con la Comunidad los Propietarios que han sido relacionados en el punto anterior*", no tiene encaje posible con el resto de los acuerdos adoptados al no aparecer en el acta ninguna relación de deudas ni ser ese el objeto de la convocatoria. Más bien parece una fórmula de estilo colocada en el acta para definir las facultades atribuidas a las personas nombradas para desempeñar los cargos de presidente y administrador, pero poniéndola por completo fuera del contexto donde corresponde situarla, que es la liquidación por la Junta de propietarios de la deuda contraída con la comunidad por los propietarios morosos para así formar el título de crédito que permite ejercitar la acción prevista en el artículo 21 LPH. Por eso, si no existe el acuerdo de liquidación de la deuda tomado en Junta de propietarios, ni se ha aprobado en ella su reclamación, la inclusión de la fórmula citada, además de ser por completo ineficaz por carecer de soporte formal para permitir su cumplimiento, es ilegítima de raíz y nula de pleno derecho, por lo que en este punto sí procede estimar el recurso.

NOVENO. - A la vista que la estimación parcial del recurso ha de llevar también a la estimación parcial de la demanda, no procede imponer el pago de las costas de la Primera Instancia a ninguna de las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Considerando lo dispuesto en el artículo 398 LEC , no procede condenar a ninguna de las partes por las causadas en esta alzada.

En virtud de la Potestad Jurisdiccional que nos viene conferida por la Soberanía Popular y en nombre de S.M. el Rey.

FALLAMOS

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D^a Almudena Astray González, en nombre y representación de D. Maximiliano ,D. Obdulio , D. Raimundo , Victoria ,D. Secundino Y D. Victoriano contra la sentencia de fecha 13 de Abril de 2011 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Pozuelo de Alarcón , debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS PARCIALMENTE** la expresada resolución y, en su virtud:

DECLARAMOS nula, debiéndose de tener por no puesta, la fórmula " *De acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal , se faculta al Presidente y/o al Administrador-Secretario de la Comunidad, para la certificación de las deudas que tienen con la Comunidad los Propietarios que han sido relacionados en el punto anterior, así como las que se generen posteriormente por impago de recibos emitidos según lo aprobado en junta y para que, mediante el otorgamiento de poderes a Abogados y Procuradores que la representen, puedan exigir incluso judicialmente el cobro de recibos a los propietarios morosos, haciendo extensiva esta facultad en el caso del Presidente, para cualquier otro asunto que lo requiera en defensa de los intereses de la Comunidad* ", contenida dentro del acuerdo numerado con el ordinal 5 en el acta de la Junta de propietarios celebrada el día 17 de diciembre de 2008.

No hacemos imposición de las costas de la primera instancia.

CONFIRMAMOS el resto de los pronunciamientos de la resolución apelada.

No hacemos tampoco imposición en cuanto a las costas de esta alzada, con devolución del depósito constituido.

Notifíquese la presente resolución a las partes interesadas, haciéndoles saber que la misma puede ser susceptible de recurso de casación o de recurso extraordinario por infracción procesal, debiendo interponer cualquiera de ellos mediante escrito en el plazo de veinte días siguientes a la notificación ante esta Sala que la dicta, constituyendo el oportuno depósito con arreglo a la D.A. 15ª de la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre .

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.