



Roj: **SAP IB 93/2021 - ECLI:ES:APIB:2021:93**

Id Cendoj: **07040370032021100012**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **19/01/2021**

Nº de Recurso: **372/2020**

Nº de Resolución: **12/2021**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIGUEL ALVARO ARTOLA FERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3**

**PALMA DE MALLORCA**

**SENTENCIA: 00012/2021**

Modelo: N10250

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

**Teléfono:** 971-71-20-94 **Fax:** 971-22.72.20

**Correo electrónico:** audiencia.s3.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: CHM

**N.I.G.** 07033 42 1 2019 0000631

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000372 /2020**

**Juzgado de procedencia:** JDO.1A.INSTANCIA N.3 de MANACOR

**Procedimiento de origen:** ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000554 /2019

Recurrente: BANKIA S.A

Procurador: JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS

Abogado: DIEGO SANTOS GARCIA

Recurrido: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DIRECCION000 Nº NUM000

Procurador: ANGELA SERVERA SOLER

Abogado: M<sup>a</sup> DE LAS NIEVES ALEÑAR FELIU

**Rollo núm. 372/20**

**Autos núm. 554/19**

**SENTENCIA núm. 12**

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE:

D. Miguel-Álvaro Artola Fernández.

MAGISTRADOS:

D. Carlos Izquierdo Téllez.

D. Jaime Gibert Ferragut.



En Palma de Mallorca, a diecinueve de enero de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, en fase de apelación, por los Ilmos. Sres. referidos los autos de juicio ordinario sobre reclamación de cantidad derivada de gastos de Comunidad de propietarios, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Manacor, estando el número de autos y actual rollo de Sala consignados arriba, actuando como parte demandante -**apelada** la Comunidad de propietarios del Edificio DIRECCION000 nº NUM000, de la localidad de Artá, siendo su Procuradora Dña. Ángela Servera Soler y su Letrada Dña. Nieves Aleñar Feliú, y como parte demandada- **apelante** la entidad "BANKIA, S.A.", representada por el Procurador D. Joaquín María Jáñez Ramos y asistida por el Letrado D. Diego Santos García; ha sido dictada en esta segunda instancia la presente resolución judicial.

ES PONENTE el Ilmo. Sr. Presidente Don Miguel-Álvaro Artola Fernández.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- La sentencia dictada por la Ilma. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Manacor en fecha 26 de febrero de 2020 en los presentes autos de juicio ordinario en ejercicio de acción de reclamación de cantidad, seguidos con el número 554/19, de los que trae causa el actual rollo de apelación, acordó en su Fallo lo que se transcribirá:

"Que estimando la demanda presentada por la Procuradora Sra. Servera Soler, en nombre y representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 nº NUM000, contra la entidad BANKIA, S.A.,debo condenar y condeno a la entidad demandada a satisfacer al actora la cantidad de 10.47294 euros, más los intereses legales correspondientes a contar desde la fecha de la interpelación judicial, y las costas del procedimiento."

**SEGUNDO.**- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación cuyo conocimiento correspondió a esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Baleares. Dicho recurso fue instado por la representación procesal de la entidad "BANKIA, S.A." y se fundó en las alegaciones que se analizarán en la fundamentación jurídica de la presente resolución; y en él se terminó suplicando que la Audiencia Provincial dicte sentencia: "..., en el sentido de estimar parcialmente la demanda únicamente respecto a los gastos generales, con exclusión de los "recargos de demora", que han sido devengados por los inmuebles con el límite del período temporal que para cada inmueble comprende la afección real prevista por la normativa de propiedad horizontal, sin imposición de costas."

**TERCERO.**- La representación procesal de la parte apelada se opuso a los motivos del recurso haciendo propios los de la sentencia objeto de apelación y reiterando y desarrollando lo que ya expusiera en la primera instancia, a todo lo cual procede remitirse en orden a la brevedad y sin perjuicio de las referencias que, al respecto, puedan realizarse en la fundamentación jurídica de esta resolución.

**ÚLTIMO.**- No siendo propuesta prueba en esta fase de apelación por ninguna de las partes del litigio, se siguió el recurso sobre la base de las previsiones de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), quedando el rollo de Sala concluso para dictar sentencia en esta alzada.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada en lo que es objeto del recurso, en lo que no se opongan a los que se dirán.

**PRIMERO.**- En la demanda instauradora del presente litigio, la parte actora, Comunidad de propietarios del Edificio DIRECCION000 nº NUM000, accionaba contra la entidad "BANKIA, S.A." en juicio ordinario con fundamento en lo dispuesto en el artículo 9 1.e y 21 de la LPH, solicitando que se condenara a la demandada al pago de la suma de 13.515,09 euros en concepto de gastos comunitarios, más los intereses legales y las costas. Todo ello, señalando que la entidad "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES", ahora "BANKIA, S.A.", era propietaria de la vivienda 1º-B y aparcamiento nº 8 del edificio sito en Artá, c/. DIRECCION000 nº NUM000, que constituye la parte determinada número cuatro de orden; y que la entidad "BANCO MARE NO STRUM, S.A.", ahora también "BANKIA, S.A.", era propietaria de las vivienda NUM001 y aparcamiento nº NUM002, y de la vivienda NUM003 y aparcamiento nº NUM004 del mismo edificio, que constituyen las partes determinadas número seis y número ocho de orden.

Continuaba señalando la actora que, en la Junta de Propietarios de fecha 21 de junio de 2018, se aprobó la liquidación de la deuda de las propiedades antes citadas, resultando que la vivienda 1º- B tenía un saldo deudor de 8.969,15 euros y el aparcamiento nº 8 un saldo deudor de 224,03 euros; por tanto, un total de 9.193,18 euros.



Que la vivienda NUM001 tenía un saldo deudor de 2.935,91 euros y el aparcamiento nº NUM002 un saldo deudor de 106,24 euros; por tanto, un total de 3.04215 euros. Y que la vivienda 2º-C tenía un saldo deudor de 1.214,30 euros y el aparcamiento nº NUM001 un saldo deudor de 65,46 euros; por tanto, un total de 1.279,76 euros. Todo lo cual montaba un global de 13.51509 euros, cantidad a cuyo pago solicitaba se condenara a la entidad demandada.

No obstante, en el acto de Audiencia previa, como hecho nuevo, la actora manifestó que, tras la presentación de la demanda, Dña. Ruth había adquirido la propiedad del piso NUM001 y del aparcamiento nº NUM002, abonando los gastos comunitarios que pesaban sobre tales inmuebles, por importe de 2.93591 euros y 10624 euros respectivamente, lo que hacía un total de 3.04215 euros; cantidad que debía detrarse de la suma reclamada inicialmente en la demanda, por lo que el suplico de la misma quedaba reducido a 10.47294 euros, cantidad a la que se solicitaba que ascendiera finalmente la condena.

La demandada, entidad "BANKIA, S.A.", se opuso a satisfacer las cantidades reclamadas alegando que debían de tenerse en cuenta las fechas en que "BANKIA" adquirió la propiedad de los inmuebles, al efecto de aplicar la normativa de la propiedad horizontal que estaba vigente en las correspondientes fechas de estas adquisiciones, de tal forma que la afección real que vincularía a "BANKIA" para atender los gastos generales de los inmuebles se limitaría, para la vivienda 1º B y el garaje nº 8, a los gastos que hubieran sido devengados a partir del 1 de enero de 2012, mientras que, para el resto, a los gastos que hubieran sido devengados a partir del 1 de enero de 2013.

Asimismo alegaba que, con la demanda de juicio ordinario, la demandada había tenido la oportunidad de conocer las liquidaciones practicadas, toda vez que la Comunidad de propietarios había aportado a los autos (documentos nº 10 a 41 de la demanda) los libros mayores de las liquidaciones de los gastos comunitarios devengados con carácter trimestral por todos los inmuebles, y así había comprobado que la Comunidad había aplicado unos porcentajes excesivos por "recargo de demora" sobre los gastos generales, que nada tenían que ver con el porcentaje del 6% recogido en el acta de la Junta General ordinaria celebrada el 21 de junio de 2018, añadiendo que la Comunidad de propietarios no aplicaba correctamente los recargos en función de las fechas de adquisición por la demandad. Y, por otro lado y según decía la defensa de "BANKIA", los recargos no consistían en un gasto general cuya obligación de pago pueda vincularse "propter rem" al nuevo adquirente del inmueble, de conformidad con lo previsto en la normativa de la propiedad horizontal, sino que se corresponde con un gasto individualizado que ha sido generado exclusivamente por el incumplimiento del anterior propietario del inmueble respecto del pago de las cuotas por gastos generales y, como tal, únicamente puede ser exigido a este propietario (PROMOCIONES ILLES 2003, S.L.), y no a BANKIA.

Por todo ello, se concluía que BANKIA únicamente estaba obligada a pagar los gastos generales, con exclusión de los "recargos de demora", con el límite temporal de la afección real establecida en la normativa de propiedad horizontal para cada inmueble.

Al acto de la Audiencia previa comparecieron las partes y, en ella, propusieron únicamente como prueba la documental, solicitando, al amparo del artículo 429.8 de la LEC, que los autos quedaran vistos para sentencia. Lo cual fue así acordado por ser, las cuestiones que se planteaban, de índole estrictamente jurídica.

**SEGUNDO.** - La sentencia consideró que procedía estimar la demanda presentada, siempre con la modificación del suplico efectuada en el acto de Audiencia previa (en atención a que Dña. Ruth había adquirido la propiedad del piso NUM001 y del aparcamiento nº NUM002, abonando los gastos comunitarios). Conclusión para cuyo alcance se situó la Juez "a quo" en el marco jurídico siguiente:

*el presente procedimiento ordinario dimana de un monitorio de Propiedad Horizontal en el que la Comunidad actora reclamaba a la entidad demandada unos gastos comunitarios en cuanto propietaria de unos inmuebles que forman parte de la Comunidad.*

*La Comunidad de Propietarios actora presentó la demanda de procedimiento monitorio con fundamento en los acuerdos adoptados en la Junta celebrada el 21 de Junio de 2018, en la que se aprobó el saldo deudor de los tres inmuebles de los que la demandada era propietaria y se acordó su reclamación judicial.*

*Este acuerdo, como se desprende del documento nº 7 de la demanda, fue debidamente notificado mediante burofax a la entidad BANKIA, S.A. sin que lo hubiera impugnado.*

*La entidad BANKIA, S.A. basa su oposición parcial al pago de la deuda reclamada alegando que la fecha en que adquirió la propiedad de los inmuebles, que adquirió mediante subasta judicial, debe ser la fecha del testimonio del Decreto de Adjudicación, la denominada "fecha del documento" que consta en las notas registrales de los inmuebles aportadas a los autos, y en función de esa fecha de adquisición y la normativa vigente, aplicar un retroactividad de uno o tres años, para determinar los gastos comunitarios que debe satisfacer.*



*El segundo motivo de oposición que alega BANKIA, S.A. para oponerse al pago se centra en las liquidaciones practicadas por la Comunidad, y en particular, con el recargo por mora aplicado y exigido que califica de desproporcionado y excesivo y considera que debe ser reclamado al anterior propietario del inmueble cuya conducta generó el devengo de esos intereses pero no a BANKIA, ya que se trata de recargos aplicados a cuotas devengadas con anterioridad a que BANKIA adquiriera la propiedad del inmueble.*

*La parte actora, sin embargo, basándose en la Jurisprudencia que menciona en su escrito de demanda, considera que los motivos de oposición alegados carecen de virtualidad desde el momento en que la entidad demandada, tras ser debidamente notificada, no impugnó los acuerdos comunitarios, que adquirieron ejecutividad y cuyo contenido no puede atacar ahora, manteniendo, además, y a efectos puramente dialécticos, que la fecha de adquisición de la propiedad debe ser la fecha del Decreto de Adjudicación y no la del Testimonio del mismo.*

Contexto en el que la Juzgadora consideró que " asiste la razón a la parte actora al defender el carácter ejecutivo e inatacable de los acuerdos comunitarios, debidamente notificados a la demandada y no impugnados por ésta, a través de la contestación a un procedimiento ordinario, sin formular, además reconvencción, y alegando motivos que bien pudo alegar en el seno comunitario para oponerse al pago. La cuestión principal que se plantea en el presente procedimiento es la de la ejecutividad y el cumplimiento de los acuerdos comunitarios válidamente adoptados y notificados a los copropietarios que no han sido impugnados, lo que la Jurisprudencia viene denominando "la quietud impugnatoria", "la indisputabilidad del crédito o del acuerdo liquidatorio no impugnado", siendo cuestiones secundarias, la de si la adquisición de la propiedad a efectos de satisfacción de los gastos comunitarios se produce desde la fecha del Decreto Adjudicación o desde la fecha del Testimonio del Decreto de Adjudicación o si el nuevo propietario debe asumir los recargos del anterior. Así, la Jurisprudencia viene manteniendo respecto de los acuerdos comunitarios de liquidación de la deuda no impugnados, que es en el trámite previo (reunión de la Junta, petición de información, impugnación en su caso del acuerdo), donde se puede discutir la oposición del deudor y solicitar las aclaraciones pertinentes, pero no en el juicio monitorio, que tiene como presupuesto todos los actos anteriores, pues lo contrario supondría privar de eficacia lo dispuesto en el artículo 14 y 18 de la LPH . .../... En definitiva, ahora no puede la entidad BANKIA, dada la indisputabilidad del título, aprovechar este proceso ordinario para impugnar la liquidación de la deuda acordada por la Junta de Propietarios, una vez transcurridos los plazos del artículo 18 L.P.H . y discutir los conceptos aplicados en la

*liquidación, en particular, el importe y los porcentajes de unos recargos y quién debe satisfacerlos, cuando pudo, o bien, pedir aclaración sobre tales recargos en la propia Junta o cuando se le notificaron los acuerdos comunitarios o, bien, impugnar los acuerdos, si bien, no hizo ninguna de estas cosas."*

Finalmente y, pese a que, como antes se había razonado, la otra cuestión se consideraba carente ya de trascendencia dada la ejecutividad del acuerdo comunitario, la sentencia añadió que, la entidad demandada, pese a que estaba a su alcance hacerlo, no había aportado a los autos el decreto de adjudicación correspondiente, por lo que: "no se puede determinar si esos recargos que la demandada dice son responsabilidad del anterior propietario, se han generado, sin embargo, bajo la titularidad de BANKIA."

Por todo ello, acreditada de forma fehaciente la cuantía reclamada en la presente litis en concepto de deuda pendiente con la Comunidad, y de conformidad con los artículos 1.088 y ss del Código Civil reguladores de las obligaciones y contratos en general, artículos 352 y ss del Código Civil relativos a la comunidad de bienes y, en especial, el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, la sentencia procedió a estimar la demanda y condenar a la demandada al pago de la cantidad concretada en el acto de Audiencia previa: 10.47294 euros, más los intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial, de conformidad con los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil. Con imposición a la demandada de las costas del procedimiento.

Frente a dicha resolución fue interpuesto recurso de apelación solicitando lo ya referido en el Antecedente de hecho segundo de la presente resolución, y ello en base a los motivos que se analizarán.

**TERCERO.-** En el recurso de apelación, la parte apelante considera que la primera cuestión que debe ser analizada para la correcta resolución de la litis, es la de determinar cuál fue la fecha exacta en que "BANKIA" adquirió la propiedad de los inmuebles, puesto que, a partir de la misma, debería ser aplicada la afectación real que regula el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal; por lo que, con cita de distinta jurisprudencia, sostiene que, en base a ella, hasta que no era expedido el testimonio del decreto de adjudicación, "BANKIA" no tenía la condición legal de propietaria de la vivienda, al no haberse consumado hasta entonces la transmisión de la propiedad y, por tanto, no le era exigible la obligación de contribuir a los gastos comunitarios prevista en el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal. Por ello, y con referencia a las notas registrales que han sido acompañadas con la demanda, sitúa tales fechas y añade que, de seguirse el criterio de la sentencia, no se sabría con certeza cuál fue la fecha de la adquisición de la propiedad al desconocerse la fecha de los decretos de adjudicación.





Por otro lado, sostiene que tuvo conocimiento, por primera vez, de las liquidaciones de los gastos comunitarios que se fueron devengados con carácter trimestral por todos los inmuebles, con la notificación de la demanda de juicio ordinario, al haber sido acompañados con la misma, como documentos N° 10 a 41, los libros mayores de la comunidad; puse estas liquidaciones habían sido ocultadas con la demanda de juicio monitorio. Sucediendo que, en las liquidaciones trimestrales se constata que la Comunidad imputa al cómputo de la deuda de los inmuebles unas partidas en concepto de "recargo de demora" sobre los gastos generales que son absolutamente desorbitados y desproporcionados y que, además, debe ser considerado que estos recargos no son unos gastos generales sobre los que la obligación de pago se pueda vincular "propter rem" al nuevo adquirente del inmueble, de conformidad con lo previsto en la normativa de propiedad horizontal ( Artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal).

Finalmente, sostiene la apelante que difícilmente podría estar en condiciones de impugnar el acuerdo de la Comunidad adoptado en la Junta general ordinaria de 21 de junio de 2018, donde fue aprobada la deuda, cuando lo cierto es que el acta de dicho acuerdo no fue debidamente notificada a la hoy demandada, sin que tampoco fuera conocedora de las liquidaciones de los gastos comunitarios trimestrales, dado que no fueron facilitadas por la Comunidad hasta la demanda de juicio ordinario.

Por lo expuesto, la parte apelante terminó suplicando que fuera solo parcialmente la demanda, únicamente respecto a los gastos generales y con exclusión de los "recargos de demora", todo ello, con el límite del período temporal que, para cada inmueble, comprende la afección real.

La parte apelada, tras negar motivadamente las pretendidas irregularidades en las fechas de extensión de la responsabilidad al adquirente y en la aplicación de los porcentajes de recargo, subrayó la conclusión judicial primera, relativa a la falta de impugnación de los acuerdos de la Junta, señalando que: *" Se hace igualmente necesario reiterar que, en el supuesto de no estar conforme con el acuerdo aprobado, o de entender que se trata de un acuerdo nulo o anulable, la entidad demandada que es propietaria desde el año 2012 (o según ella desde el año 2013) debió impugnar el acuerdo. Su aquietamiento hasta que recibió la presente reclamación no le permite, en oposición a una reclamación de cuotas comunitarias, pretender la declaración de nulidad o validez de tal acuerdo. Por último, es de señalar que los recargos no son astronómicos ni excesivos, ni desproporcionados, como así manifiesta la parte adversa en el recurso. El recargo aprobado es del 6% acumulativo, esto es del 6% de la deuda al finalizar el trimestre. Lo que olvida la entidad es que es propietaria hace muchos años y no abona las cuotas adeudadas, que se arrastran desde hace años, siendo ya propietaria, lo que hace incrementar el recargo trimestralmente. La jurisprudencia que se invoca en este apartado del recurso de apelación, en relación a recargos del 30% o del 20%, no son el caso de autos y mucho menos el procedimiento de autos, toda vez que tales cuestiones serían objeto de una impugnación de acuerdo comunitario, de imposible traslado a la presente litis consistente en reclamación de un saldo deudor aprobado en junta, válido y ejecutivo. Pero es que además, la Sentencia dictada en primera instancia concluye claramente que Sin embargo, y dado que en el presente caso la entidad BANKIA no ha aportado el Decreto de Adjudicación no se puede determinar si esos recargos que la demandada dice son responsabilidad del anterior propietario, se han generado, sin embargo, bajo la titularidad de BANKIA. Y a lo que esta parte debe añadir que los recargos que se reclaman, conforme se puede deducir del desglose de los recibos adeudados que consta en el acta aprobando el saldo deudor (doc. 5 de la demanda), los pagos posteriores y las liquidaciones que constan en autos, son sobre deuda de la entidad siendo ella propietaria, debiendo significar que parte de la deuda se abonó en su día, como ya se ha expuesto."*

Finalmente, la apelada respondió en la alegación "SEXTA a la Sexta", a la última petición de la apelante, relativa a la pretendida falta de notificación del acta, sosteniendo que se trata de una cuestión nueva, pues: *"La entidad demandada alega por primera vez, toda vez que ni en el escrito de oposición al procedimiento monitorio, ni en el escrito de contestación a la demanda, ni en el acto de la audiencia previa se alegó, que el acta no fue debidamente notificada y que ese es el motivo por el que no se impugnó. Resulta del todo inadmisibles la nueva alegación, totalmente extemporánea y que de ser acogida causaría una evidente indefensión a esta parte, dado que al no ser objeto de debate, esta parte no ha podido acreditar la abundante correspondencia cruzada entre las partes y que ha permitido ir cobrando algunas cantidades de la entidad. De alegar en debida forma tal extremo, esta parte habría acreditado, en el momento procesal oportuno, la abundante documentación remitida. No obstante, consta en autos que por medio de burofax remitido a la entidad en fecha 3.9.2018 (doc. n° 7 de la demanda) se notificó el acuerdo, como así ha aceptado Bankia y como así consta en la firma del empleado que lo recepciona y resulta que el artículo 21 de la LPH exige para interponer el procedimiento monitorio (como es el presente supuesto, derivado en ordinario tras su oposición) que el acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados. El acuerdo fue notificado."*

**CUARTO.-** En dicho contexto apelatorio, aprecia la Sala que la parte recurrente no cuestiona la que, precisamente, es la razón judicial de desestimación de la demanda, la cual se funda en el carácter ejecutivo e inatacable de los acuerdos comunitarios en los que se sostiene la demanda de autos, los cuales fueron



debidamente notificados a la demandada y no impugnados por esta. Añadiendo que, además, la parte demandada ha contestado al procedimiento ordinario sin formular reconvencción y sin impugnar la validez formal del acuerdo en virtud del cual se solicitaba la condena. Concordando la Sala que, siendo la cuestión principal que se planteaba en el presente procedimiento la de la ejecutividad y el cumplimiento de los acuerdos comunitarios válidamente adoptados y notificados a los copropietarios y que no han sido impugnados, tal "quietud impugnatoria", al no disputar en forma y plazo el crédito o del acuerdo liquidatorio, determina la necesidad de confirmar la sentencia de instancia sobre la base de los propios argumentos judiciales, entre los que se señalaban citas de audiencias provinciales tampoco cuestionadas ni desvirtuada por la apelante su aplicabilidad al caso de autos. En dicho sentido, la sentencia de instancia recordaba que:

*"Como indica la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Canarias en fecha 14 de Enero de 2019,"En materia de validez y plena eficacia de tales acuerdos la jurisprudencia declara que: "los acuerdos que entrañen infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad de que se trate, al no ser radicalmente nulos, son susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad que establece la regla cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal . Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios, gozan de plena validez y eficacia, y afectan y obligan a aquellos. De esta doctrina se desprende que los acuerdos adoptados en junta de propietarios que no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados son válidos y ejecutables. Por otro lado, también es doctrina jurisprudencial que son meramente anulables los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la LPH o de los estatutos de la respectiva comunidad de propietarios, quedando reservada la más grave calificación de nulidad radical o absoluta para aquellos acuerdos que infrinjan cualquier otra ley imperativa o prohibitiva", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 6 de Noviembre del 2013, Recurso: 1020/2009 (y las que cita).*

.../...

*En el mismo sentido se pronuncia la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Palma de fecha 4 abril de 2017, que señala que, "Pues bien, este Tribunal hace propias, por acertadas, la relación de hechos y peticiones a resolver, las acreditadas, el saldo deudor y la notificación el 2 de septiembre de 2014, y la posterior reclamación a 9 de junio de 2015, y posterior requerimiento de pago, la oposición genérica al mismo (f. 316), y la falta de impugnación del acuerdo de aprobación del saldo deudor en la Junta de 16 de junio de 2014, a pesar de conocer el saldo deudor que se le reclama por la presente, ni tampoco impugnó en plazo la liquidación de la deuda, lo que no puede hacer ahora al contestar la demanda, y sin formular reconvencción. La notificación a la demandada del saldo deudor fue realizada el día 2 de septiembre de 2014 (véase Acta de la Junta General Ordinaria celebrada el 16 de junio de 2014 -f. 282 a 287-) y burofax como f. 288 a 302, con detalle de impuestos y fechas, por aparcamientos y la deuda corresponde al período desde 1 de octubre de 2012 a 1 de abril de 2014, y deducidos los ingresos de 14 de junio de 2014 y 1 de agosto de 2014, la demandada adeudaría 8.692,68 Euros (f. 304 y 307 a 328), e impuestos (f. 339 a 381, y cd como f. 458)."*

Así lo recuerda también esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma en sentencia dictada con el número 136/20, en fecha seis de abril de dos mil veinte (Pte. Ilma. Sra. González López), en la que se reitera que:

*"En los juicios promovidos por las comunidades de propietarios, en reclamación de las cantidades adeudadas por el comunero, no es posible aducir la nulidad del acuerdo como simple medio de oposición, sino que debe ejercitarse bien una acción en un litigio independiente, bien formulando reconvencción si fuere posible. La acción de nulidad debe ejercitarse por vía de acción, no de mera excepción. Es por ello que nuestro Tribunal Supremo [ Ts. 19 de octubre de 2005 (RJ Aranzadi 1957 de 2006 ), 21 de abril de 2004 (RJ Aranzadi 2079), 15 de junio de 1996 (RJ Aranzadi 5069), 4 de abril de 1984 (RJ Aranzadi 1928)] ha establecido que ese tipo de argumentos tendentes a cuestionar bien la validez del acuerdo, bien la convocatoria de la Junta, bien lo acertado de las cuentas aprobadas han de rechazarse, primando el contenido de la obligación de contribuir a los gastos que tiene todo copropietario, conforme al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal ; y cualquier infracción por falta de convocatoria a las junta, ausencia de notificación de acuerdos, disconformidad con las cuentas aprobadas, tenía que haberse ejercitado de forma directa e inmediata la acción de impugnación".*

En definitiva, en el caso de autos la demandada no impugnó el acuerdo sobre liquidación de deuda, el cual ha ganado firmeza habiendo caducado las acciones para impugnarlo, por lo que la entidad "BANKIA", dada la indisputabilidad del título, no puede pretender en esta alzada cuestionar la corrección de la liquidación o la exigibilidad de determinados capítulos de la deuda reclamada, una vez transcurridos los plazos del artículo 18 L.P.H. Todo ello, bien entendido que en tal razonamiento se fundó la condena, siendo el resto de las cuestiones analizadas en la sentencia de mero carácter "obiter dicta", por lo que no procede centrar sobre ellas la resolución del litigio.

Finalmente, y tal y como sostiene la parte apelada, al tiempo de contestar la demanda tampoco cuestionó la demandada la corrección de la notificación del acta de la Junta, puesto que, afirmando la demanda, en su



hecho segundo, que se acompañaba como doc. núm. 5 el acta de la Junta de propietarios indicada, en la que constaba el desglose de cada uno de los recibos adeudados y, como documento nº 6, la certificación de haberse aprobado el débito y de haberse notificado el acta de la junta en la que se aprobó el débito, conforme a lo prevenido en el art. 21.2 y 9-h de la L.P.H. expedida por el Administrador con el visto bueno del Presidente. Sucedió que la parte demandada contestó sin cuestionar la notificación del acta y, como se ha dicho, sin atacar la validez formal de los acuerdos liquidatorios. Por lo que, como subraya la apelada, como quiera que la entidad demandada alega, por primera vez, que el acta no le fue debidamente notificada, se trata de una alegación nueva que, de admitirse, generaría evidente indefensión a la actora.

Indefensión que, obviamente, no puede respaldar la Sala al resultar legalmente proscrita y al tener que atender esta a los principios "Ut litependente nihil innovetur" (art. 412 LEC) y "Pendente appellatione nihil innovetur" (art. 456.1 LEC). Nótese, en dicho sentido, que de conformidad con el principio general del derecho "pendente appellatione, nihil innovetur", y el principio procesal de prohibición de la "mutatio libelli" que consagra el artículo 456.1 de la LEC, la segunda instancia sólo puede extenderse a lo que ha sido objeto de la primera instancia (STS de 30 de noviembre de 2000, recurso 3008/1995, entre otras muchas); siendo doctrina constante y reiterada (por ejemplo la STS de 25 de septiembre de 1999, dictada en el recurso 140/1995), que el recurso de apelación en nuestro ordenamiento jurídico, aunque permita a la Audiencia examinar en su integridad el proceso, no constituye un nuevo juicio, ni autoriza a aquel a resolver cuestiones o problemas distintos de los planteados en la primera instancia.

Por todo ello, procede la desestimación del recurso de apelación suscitado por la parte demandada.

**ÚLTIMO.**- Al desestimarse el recurso de apelación procede imponer las costas a la parte apelante, y ello en aplicación de los artículos 398 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**VISTOS** los preceptos legales citados, concordantes, y demás de general y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

**QUE DESESTIMANDO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la entidad "BANKIA, S.A.", representada por el Procurador D. Joaquín María Jáñez Ramos, contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Manacor en fecha 26 de febrero de 2020 en los presentes autos de juicio ordinario en ejercicio de acción de reclamación de cantidad, seguidos con el número 554/19, de los que trae causa el actual rollo de apelación, **DEBEMOS ACORDAR Y ACORDAMOS:**

- 1) **CONFIRMAR** la sentencia de instancia.
- 2) Imponer a la parte apelante el pago de las costas procesales.

Tal y como establece la Disposición Adicional 15ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por el número 19 del artículo primero de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, **la confirmación de la resolución recurrida conlleva pérdida del depósito** en su caso constituido para recurrir.

Recursos.- Conforme el art. 466.1 de la L.E.C. 1/2000, contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso extraordinario por infracción procesal o el recurso de casación, por los motivos respectivamente establecidos en los arts. 469 y 477 de aquella. Ambos recursos deberán interponerse mediante escrito presentado ante esta Audiencia Provincial en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la sentencia, debiendo estar suscrito por Procurador y Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal (Ley 37/11, de 10 de octubre). No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno. Debiéndose acreditar, en virtud de la disposición adicional 15ª de la L.O. 1/2009 de 3 de noviembre, el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta Sección tercera de la Audiencia Provincial, nº 0450, debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al Rollo de Sala, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

Sr. Artola Sr. Izquierdo Sr. Gibert

## PUBLICACIÓN

Extendida y firmada que ha sido la anterior resolución por los Ilmos. Srs. Magistrados indicados en el encabezamiento, procédase a su notificación y archivo en la Secretaría del Tribunal, dándosele publicidad en la forma permitida u ordenada por la Constitución y las leyes, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 212 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Doy fe.



\*\*\* \* \*\*\*

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ