



Roj: **SAP M 13767/2017 - ECLI:ES:APM:2017:13767**

Id Cendoj: **28079370212017100326**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **21**

Fecha: **10/10/2017**

Nº de Recurso: **667/2016**

Nº de Resolución: **332/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésimoprimera

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 8 - 28035

Tfno.: 914933872/73,3872

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2015/0056138

**Recurso de Apelación 667/2016**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 44 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 315/2015

**APELANTE:** D./Dña. Carlos Antonio y D./Dña. Adela

PROCURADOR D./Dña. JAVIER GOMEZ SANTOS

**APELADO:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 NUM000 MADRID

PROCURADOR D./Dña. MARIA MERCEDES RUIZ-GOPEGUI GONZALEZ

RC

**SENTENCIA**

**MAGISTRADOS Ilmos Sres.:**

**D. GUILLERMO RIPOLL OLOZÁBAL**

**D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ**

**Dª. ALMUDENA CÁNOVAS DEL CASTILLO PASCUAL**

En Madrid, a diez de octubre de dos mil diecisiete. La Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto, en grado de apelación los autos de juicio ordinario procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como Apelantes-Demandantes: D. Carlos Antonio y Dña. Adela , y de otra, como Apelado-Demandado: Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 número NUM000 de Madrid.

**VISTO**, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. DON GUILLERMO RIPOLL OLOZÁBAL

#### **I.- ANTECEDENTES DE HECHO**

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.



**PRIMERO.-** Por el Juzgado de 1ª Instancia número 44 de Madrid, en fecha 13 de abril de 2016, se dictó sentencia , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Don Javier Gómez Santos en nombre y representación de Doña Adela y Don Carlos Antonio contra la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 n° NUM000 de Madrid representada por la Procuradora Doña Mercedes Ruiz-Gopegui González y, en consecuencia, debo absolver y absuelvo a esta última de todas las pretensiones formuladas en su contra, imponiendo a la parte actora las costas causadas en esta instancia."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, del que se dio traslado a la parte apelada, quién se opuso en tiempo y forma. Elevándose los autos junto con oficio ante esta Sección, para resolver el recurso.

**TERCERO.-** Por providencia de esta Sección, de 15 de junio de 2016, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 3 de octubre de 2017.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada en cuanto no se opongan a los presentes.

**PRIMERO.-** Los demandantes Dña. Adela y D. Carlos Antonio son propietarios del único local comercial existente en la casa sita en la DIRECCION000 n° NUM000 de Madrid, con un coeficiente de participación en la comunidad de propietarios del 17,87%.

En la junta general ordinaria de propietarios del edificio celebrada el 25 de noviembre de 2014 se acordó, bajo el punto cuarto del orden del día, la instalación de ascensor en la finca, la aceptación del presupuesto de la empresa OTIS, y la emisión de unas derramas desde el mes de enero con el sistema para acordar una opción de pago común.

El anterior acuerdo es impugnado por los demandantes de forma un tanto confusa, pues a la vez que parecen impugnarlo por las tres causas previstas en el artículo 18,1 de la Ley de Propiedad Horizontal , se alude a la falta de convocatoria de los demandantes, a la falta de información a los propietarios, a la no constancia de las personas con avanzada edad o discapacidad que hubieran solicitado la instalación del ascensor, a la falta de expresión en la convocatoria de los propietarios que no estuvieran al corriente de pago y por ello privadas de voto, a la falta de garantía de que la junta no se hubiera podido celebrar en primera convocatoria, o a que no se acreditaba la adopción por unanimidad del acuerdo o con las mayorías legales.

De todas formas, desestimada la demanda en la sentencia objeto de este recurso de apelación, en el recurso solo se insiste en dos concretas cuestiones: la falta de convocatoria de los demandantes a la junta de propietarios, y el incumplimiento tanto en la convocatoria como en el acta de la junta de los propietarios que no se encontraban al corriente de pago.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la convocatoria para la junta de propietarios, el artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que las citaciones se practicarán en la forma establecida en el artículo 9, y este precepto señala en primer lugar el domicilio indicado por cada propietario en España a efectos de citaciones y notificaciones, y en su defecto el piso o local perteneciente a la comunidad.

La Comunidad de Propietarios demandada sostiene que la convocatoria para la junta se remitió a los demandantes, por correo ordinario, al domicilio facilitado al efecto en la CALLE000 n° NUM001 de Madrid, lo que ratifica en su declaración testifical la Administradora de la Comunidad de Propietarios Dña. Miriam .

Declaraba la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2006 que "la ley no exige ninguna fórmula especial para la remisión de las citaciones escritas relativas a una Junta General, y si se cuestiona la recepción por cualquier propietario, cabe demostrar la entrega mediante cualquier medio admitido en derecho, ya sea, entre otros, por el acuse de recibo de la carta, la utilización de correo certificado, la aportación por mensajería, el testimonio del Secretario de la Junta de su expedición por correo ordinario o la colocación de la convocatoria en un lugar visible de la propia finca, está última sentada por las SSTS de 8 de noviembre de 1989 y 12 de julio de 1994 , para así conseguir la convicción del Juzgador de que se ha verificado a cada uno de los integrantes de la comunidad en el domicilio correspondiente".

Y las sentencias del mismo Tribunal de 19 de junio y 18 de diciembre de 2007 declaraban que "Con reiteración esta Sala ha señalado que nada impide, tanto desde el punto de vista sustantivo ( art. 15, párrafo segundo, LPH ), como probatorio, que se pueda considerar acreditado haber tenido lugar la citación de un comunero a



la Junta general, aunque no conste la fehaciencia del conducto notarial o del correo certificado con acuse de recibo, siempre que se den determinadas circunstancias y entre ellas la de que se trate de un sistema habitual de comunicación entre la Comunidad y los comuneros sin queja o protesta de sus integrantes ( SSTS 13 de marzo 1997 ; 10 de julio 2003 ; 22 de marzo 2006 ). Lo que se pretende es dinamizar la vida de la comunidad y evitar que la pasividad de los copropietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, propugnando un criterio flexible en esta y en otras cuestiones en armonía con las directrices de la propia Ley, entre ellas el logro de una convivencia normal y pacífica presidida por la idea de justicia y la atención a las necesidades de la colectividad ( STS 5 de mayo de 2000 ). Se trata, en definitiva, de armonizar los derechos de los comuneros con los de la propia comunidad, y ello permite, sin duda, dotar de eficacia situaciones que aun alejadas de un formalismo extremo, no causan indefensión ni perjuicio a los comuneros".

Atendiendo a esta doctrina jurisprudencial, la correcta citación de los demandantes a la junta de propietarios mediante correo ordinario puede extraerse de tres circunstancias: a) La declaración testifical de la Administradora de la Comunidad de Propietarios Dña. Miriam justificando el envío de la convocatoria por correo ordinario. b) La ausencia de cualquier queja con anterioridad de los demandantes por su falta de citación a las juntas. c) Cuando en el burofax remitido el 2 de febrero de 2015 por el Sr. Carlos Antonio a la Comunidad de Propietarios se admite que el 15 de diciembre de 2014 se le había notificado el acta de la junta del 25 de noviembre de ese año en la que se acordaba la instalación de ascensor en la finca y se requiere determinada información y documentación, nada se dice al respecto de la falta de convocatoria a la junta, lo cual no tendrá la relevancia suficiente para considerar que la presentación de la demanda implica un actuar contra los propios actos, pero junto con las circunstancias anteriores sí permite llegar a la conclusión de que los demandantes fueron debidamente citados a la junta mediante correo ordinario.

**TERCERO.-** El artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que la convocatoria de la junta contendrá una relación de los propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad.

A este requisito, por sí solo, no se le concede por regla general una eficacia anulatoria de los acuerdos de la junta, y en tal sentido se han pronunciado las sentencias de las Audiencias Provinciales de Valencia -Sección 7ª- de 11 de julio de 2014 , Madrid -Sección 13ª- de 13 de enero de 2015 , Málaga -Sección 4ª- de 23 de abril de 2015 , Cádiz -Sección 2ª- de 8 de marzo de 2016 , Alicante -Sección 5ª- de 6 de abril de 2017 , y Orense -Sección 1ª- de 19 de junio de 2017 . En similar sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 2009 .

En el presente caso consta además en la convocatoria de la junta que "se recuerda que, según la LPH en su art. 15, apartado 2 , los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontraren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiese impugnado judicialmente las mismas, podrán participar en sus deliberaciones, si bien no tendrán derecho de voto"; y en las cuentas del ejercicio 1/11/2013 a 31/10/2014 que se presentaban a la junta se recogen los tres inmuebles con deudas pendientes.

**CUARTO.-** El artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que el acta de la junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto.

Tampoco se entiende con carácter general que el incumplimiento de este requisito genere la nulidad de los acuerdos adoptados cuando no influya en sus requisitos de validez respecto a las mayorías de adopción. Así lo han entendido también las sentencias de las Audiencias Provinciales de Las Palmas de Gran Canaria -Sección 3ª- de 28 de noviembre de 2007 , Santa Cruz de Tenerife -Sección 3ª- de 10 de septiembre de 2010 , Cádiz -Sección 2ª- de 15 de mayo de 2013 , Valencia -Sección 7ª- de 11 de julio de 2014 , y Alicante -Sección 5ª- de 6 de abril de 2017 .

Además, en el supuesto contemplado, en el punto segundo del orden del día, relativo a la aprobación de las cuentas anuales 2013-2014 y los presupuestos para 2014-2015, figuran los dos pisos con deudas pendientes con la Comunidad de Propietarios, ninguno de cuyos propietarios asistió a la junta y por tanto no contribuyeron a conformar el acuerdo impugnado.

**QUINTO.-** Procede, en consecuencia, desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia recurrida, con imposición de las costas del recurso a la parte apelante ( artículos 398.1 y 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

**Vistos** los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### III.- F A L L A M O S

Que desestimando como desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Dña. Adela y D. Carlos Antonio contra la sentencia que con fecha trece de abril de dos mil dieciséis pronunció la Ilma. Sra. Magistrado



Juez de Primera Instancia número cuarenta y cuatro de Madrid, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución; con imposición de las costas de este recurso a la parte apelante.

Se decreta la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Contra esta sentencia cabe recurso de Casación por presentar la resolución del recurso interés casacional ( artículo 477.2-3 º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ) y recurso extraordinario por infracción procesal en los supuestos previstos en el artículo 469 de la misma Ley en relación a su disposición final decimosexta, a interponer en el plazo de veinte días ante este Tribunal, y cuyo conocimiento corresponde a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

**Así** por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ