



Roj: **SAP C 1983/2013 - ECLI:ES:APC:2013:1983**

Id Cendoj: **15078370062013100400**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santiago de Compostela**

Sección: **6**

Fecha: **28/06/2013**

Nº de Recurso: **36/2012**

Nº de Resolución: **214/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE RAMON SANCHEZ HERRERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6 (DESPL)

A CORUÑA

SENTENCIA: 00214/2013

AUDIENCIA PROVINCIAL DE A CORUÑA

SECCIÓN SEXTA

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Rollo de apelación civil nº 36/2012

SENTENCIA

Núm. 214/13

En Santiago de Compostela, a veintiocho de junio de dos mil trece.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 6ª, de la Audiencia Provincial de A CORUÑA, constituida como Tribunal Unipersonal por el Ilmo. Sr. Magistrado D. JOSÉ RAMÓN SÁNCHEZ HERRERO, los Autos de JUICIO VERBAL 0000666/2011, procedentes del XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 2 de SANTIAGO DE COMPOSTELA, a los que ha correspondido el **Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 36/2012**, en los que aparece como parte apelante, **Dª Coral**, representada por el Procurador de los tribunales, Sra. RAQUEL CEI **NO** S REAL, asistida por el Letrado Dª. MARÍA LUISA PASÍN MATO, y como parte apelada, la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO C/ DIRECCION000 N° NUM000 DE SANTIAGO DE COMPOSTELA", representada por el Procurador de los tribunales, Sr. ANTONIO FERNÁNDEZ VILLAVERDE, asistida por el Letrado D. JOSÉ MANUEL PIÑEIRO CALVO, procede formular los siguientes Antecedentes de Hecho, Fundamentos de Derecho y Fallo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Seguido el juicio por sus trámites legales ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Santiago de Compostela, por el mismo se dictó sentencia con fecha 15 de noviembre de 2011, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente: "Se estima íntegramente la demanda interpuesta por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN LA DIRECCION000 N° NUM000 DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, representada por el Procurador D. Antonio Fernández Villaverde, contra DÑA. Coral, representada por Dña. Raquel Ceinos Real, y se condena a la demandada al abono a la actora de la cantidad de cinco mil cuatrocientos setenta y siete euros con seis céntimos (5.477,06.-€), más los intereses legales desde la fecha del requerimiento extrajudicial respecto de la cantidad de 5.446,92.-€ y desde la fecha de presentación del proceso monitorio respecto de la cantidad de 30,14.-€. Se condena a la demandada al abono de las costas procesales".

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución a las partes, por la representación de Dª Coral se interpuso recurso de apelación, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio a este



Tribunal, donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, y entregándose los autos al Magistrado designado para resolver el pasado día 24 de abril de 2013.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan parcialmente los de la sentencia apelada, en tanto no se opongan a los siguientes, y

PRIMERO.- La comunidad de propietarios demandante reclamó a la Sra. Coral la deuda que tiene contraída con la misma, por importe de 5.446,92€ por diversos conceptos, mediante una demanda de juicio especial de reclamación a morosos. Al haberse opuesto la demandada, se transformó en verbal. La oposición radica en que según la cláusula 68 de los estatutos queda exenta del pago de las derramas reclamadas, en concreto de los gastos generales y del recibo de la puerta del garaje por importe de 2.356,54€, pues de esta sólo viene obligada a pagar el 4% y no el 50% que se reclama.

En la sentencia se desestimó la oposición al no constar que hubiera impugnado el acuerdo de la Junta de 19/5/2010 en que se liquidaba la deuda, que por tanto devino firme y ejecutivo. No obstante, también se refirió al fondo de la oposición, estableciendo que en la liquidación se han incluido sólo los gastos generales que le corresponden a la demandada de acuerdo con tal previsión estatutaria, al igual que se había venido haciendo con anterioridad. En cuanto a la puerta del garaje, dice que es un recibo extraordinario de una puerta que sólo usan la demanda y otro propietario del sótano. Por último, fue condenada también a pagar los 30,14€ del burofax de requerimiento de pago.

SEGUNDO.- En el primer motivo de impugnación alega la demandada la no aplicación del requisito mencionado de impugnación del acuerdo que fija la cuantía de la deuda. La STS de 14 octubre 2011 resolvió un recurso en interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales sobre la interpretación del art. 18.2 LPH (cita las Ss. AP de Asturias, Sección 7ª, de fechas 30 de enero de 2004 y 22 de julio de 2003 , de un lado, y SSAP de Madrid, Sección 14ª, de fechas 16 de mayo de 2007 y 18 de noviembre de 2004 , entre otras), y estableció una doctrina que fue recogida ya en la Sentencia de esta Sección de 22 marzo 2012 : "El artículo establece una regla de legitimación y un requisito de procedibilidad. La primera limita la posibilidad de impugnar los acuerdos de la junta de propietarios a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. La segunda introduce una regla de procedibilidad y una excepción condicionando la impugnación a que el propietario esté al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o haya hecho previa consignación judicial de las mismas, salvo que la impugnación de los acuerdos de la Junta tengan que ver con el establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios, es decir, a la regla de la necesidad de estar al corriente o consignar judicialmente". También en la sentencia posterior de esta Sala de 11 octubre 2012, con referencia a esa sentencia del Tribunal Supremo , sentamos "no exigibles tales requisitos al deber considerarse incluido o asimilable el objeto de la impugnación a la excepción legal de impugnación de acuerdos establecimiento o alteración de las cuotas de participación, entendido aquél como "acuerdo comunitario que consagra una forma de repartir el gasto de forma contradictoria con las reglas de la comunidad". En consecuencia, se estima el primer motivo de recurso, pudiendo validarse la actuación de la demandada, que no impugnó el acuerdo de la comunidad que establecía una deuda con cuyo importe no estaba de acuerdo, con la finalidad de plasmar su oposición en este procedimiento en que le ha sido reclamada tal cantidad, al considerarla amparada en tal exclusión legal.

TERCERO.- En otro argumento, **relativo a la puerta de garaje, entiende que al tratarse de un elemento común del inmueble**, debe aplicarse la regla general que se deriva de su cuota de participación del 4%, y no la aplicada por la Comunidad al establecer la deuda, del 50%. No se admite tal motivo de recurso, pues de la cláusula estatutaria relativa a la distribución de gastos, se establece con carácter general que los propietarios de los sótanos o del bajo no contribuyen a una serie de gastos de conservación o reparación del portal, escalera, ascensores porque tales gastos corresponden "a los propietarios a quienes corresponde su uso y disfrute", de donde se puede deducir en sentido contrario, que los gastos correspondientes a elementos que sólo utilizan los propietarios de los sótanos, deben corresponder a éstos. Tal conclusión se confirma atendiendo a la distribución que se hace de los gastos de fachadas, ya que los del bajo le corresponden a éste, y los del resto de fachadas a los propietarios de las plantas altas. Es cierto que no se estableció la previsión expresa referida a la puerta del garaje, pero la decisión de la Comunidad de efectuar así la distribución de gastos es conforme con ese principio estatutario de que los propietarios sólo responden de los gastos de aquellos elementos cuyo uso les corresponda, que en el fondo era la alegación en que se ha sustentado el otro motivo de oposición esgrimido por la ahora apelante.



CUARTO.- De conformidad con lo prevenido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , al haber estimado parcialmente el recurso, negando la concurrencia del motivo formal plasmado en la sentencia de instancia, no se hace pronunciamiento sobre las costas causadas en esta alzada.

Por todo lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. El Rey y de conformidad con el artículo 117 de la Constitución ,

FALLO

Desestimo el recurso de apelación interpuesto por D^a Coral contra la sentencia de 15/11/2011 dictada en los autos de juicio verbal nº 666/2011 del Juzgado de 1^a Instancia nº 2 de Santiago de Compostela , que confirmo íntegramente, todo ello sin pronunciamiento sobre las costas causadas en esta alzada.

Notifíquese esta Sentencia, en legal forma, a las partes haciéndoles saber, conforme preceptúa el artículo 248-4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial , que contra la misma no cabe recurso alguno.

Devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia con testimonio de esta resolución para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta mi sentencia de la que se pondrá certificación literal en el Rollo de su razón, incluyéndose el original en el Libro de Sentencias, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

E/

PUBLICACIÓN.- En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.