

Procedimiento ordinario

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA

Dña. Mª....., procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de con N.I.Fy domicilio a efectos de notificaciones en, calletal como se acreditará apud acta cuando para ello seamos requeridos y bajo la dirección técnica del Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid D....., con Nº de colegiadoy email ante el Juzgado respetuosamente comparezco y como más procedente sea en Derecho,

DIGO

Que conforme el traslado concedido en virtud del DECRETO de 26 de junio de 2019, notificado a esta parte el 24 de septiembre de 2019 y dentro del plazo concedido al efecto, por medio del presente escrito, en la representación que ostento, vengo a **OPONERME Y CONTESTAR A LA DEMANDA** formulada por la sustentándose en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PREVIO.- Esta parte niega todos los hechos de la demanda salvo aquellos que expresamente se reconozcan en la contestación, impugnando desde este momento el valor probatorio de todos los documentos presentados de adverso.

PRIMERO.- Disconformes con el correlativo, en tanto que si bien es cierto que somos los propietarios del garaje, en los términos que constan en la nota simple, dicho garaje, como se aprecia, tiene una única referencia catastral y un único asiento registral, se aporta como **documento nº 1** descripción gráfica de los datos catastrales. Sin embargo se encuentra inserto, por decirlo de alguna manera, en dos comunidades, los..... No pudiendo determinarse ni en la nota simple ni en el catastro la "proporción" de elementos comunes que pudiera imputarse a cada Comunidad, pues

como hemos dicho y consta en los documentos, la supuesta cuota de participación es sobre las **DOS fincas** no sobre una de ellas.

Asimismo omiten, que como consta en la nota simple, somos propietarios desde junio de 2007, y nunca hemos hecho pago o cuota alguno, ni tampoco se nos había reclamado, hasta esta sorpresiva demanda, en tanto que como consta en el informe pericial que aportamos como **documento nº 2** dicho local-garaje no tiene acceso a los elementos comunes de las comunidades en las que se inserta, el suministro eléctrico es independiente, contando con contador propio, y no teniendo en fin ninguna conexión, además nuestro convencimiento no sólo deriva de dichas circunstancias, sino de la actuación también de dichas CC.PP., al no habernos notificado, NUNCA, ni una sola vez, una convocatoria de Junta ni tampoco las Actas de dichas Juntas.

SEGUNDO.- Disconformes con el correlativo de la demanda toda vez que nunca fuimos notificados ni de la Junta celebrada ni del Acta resultante de la misma, ni existe deuda alguna que liquidar.

Como consta en la Ley de Propiedad Horizontal, previo a la reclamación de deuda, será necesario que el acuerdo de la Junta donde se apruebe la liquidación del importe reclamado, sea notificado a los propietarios afectados en la forma establecida por esta normativa, lo cual nunca se ha realizado, de hecho no es de recibo que en este punto alegaran desconocimiento del domicilio de mi mandante (aparte de constar en el Registro Mercantil), es que en ese mismo año se les había enviado un burofax, donde constaba el domicilio de mis mandantes, que coincide con el domicilio social de la empresa, se aporta como **documento nº 3** burofax de 29 de enero de 2016.

TERCERO.- Disconformes con el correlativo de la demanda, en tanto que la parte actora alega que mi representado es conocedor de la deuda reclamada pese a que, como hemos visto en los hechos precedentes, nunca se nos ha comunicado absolutamente nada. No deja de resultar curioso que afirmen seamos perfectos conocedores de dicha deuda sin aportar ni un sólo documento que acredite que somos conocedores de dicha deuda. Es más, el hecho de que tuvieran que acudir a la publicación mediante el tablón, implica que no se nos

comunicó, no pudiendo resultar válido en nuestro caso dicho método en tanto que **NO TENEMOS ACCESO AL LUGAR DONDE SE ENCUENTRA EL TABLÓN, NI AL CUARTO DE CONTADORES, NI A NINGUNO DE LOS LUGARES QUE SEÑALAN POR ENCONTRARSE DENTRO DEL PORTAL, NO TENIENDO NOSOTROS ACCESO AL PORTAL, NI LLAVE DEL MISMO.**

Ya en este punto se aprecia la mala fe en el obrar de la actora, pues como documento n^o5 aportan un burofax que nos envían al garaje, donde evidentemente no hay absolutamente nadie, y se aprecia la mala fe por que como mínimo (mucho antes, pero por ser lo más reciente en el tiempo) desde enero de ese año les constaba **FEHACIENTEMENTE** el domicilio de mi mandante, que además por ser una mercantil, su domicilio social es de dominio público, constando inscrito en el Registro Mercantil.

Como consta de la propia denominación y naturaleza de este local tipo garaje su fin consiste en guardar vehículos, siendo el objeto social de la mercantil, el alquiler precisamente de este tipo de locales-garajes. Es decir, que la posibilidad de encontrar a un particular en el mismo, especialmente para la recepción de comunicaciones realizadas en momentos temporales tan determinados, es imposible, probablemente esa sea la razón por la cual la enviaron aquí, en vez de al domicilio que les constaba de mi mandante.

De la propia normativa que citan y quedando constancia fehaciente de un domicilio a efectos de notificaciones, el resto del artículo resulta innecesario, al haber incumplido la primera de sus obligaciones, notificar en el domicilio comunicado por mi mandante.

No deja de resultar paradójico que, sin ser lugar para ello, en este punto se inserte numerosa referencia a sentencias que vienen a señalar que no resulta necesaria la fehaciencia en las comunicaciones, para en el hecho sexto señalar que tenemos constancia fehaciente, lo cual evidentemente resulta en todo punto falso.

Todo ello ha impedido que esta parte hubiera podido realizar impugnación alguna de los acuerdos de la Junta de Propietarios, en

caso de considerar que tuviéramos legitimación para ello, por formar parte de las mismas, contribuyendo además a la legítima suposición de mis mandantes, de no obligación del pago, pues obviamente la exigente de pago es lógico que prive de los derechos de voto, comunicación y acceso (incluido el físico, como es el caso).

CUARTO.- Disconformes con el correlativo de la demanda pues, como ya hemos visto en los hechos previos, el local presenta tal independencia con respecto a la comunidad que no es posible considerarlo parte de la comunidad, lo cual, sumado al desconocimiento absoluto de la cuota de participación en los elementos comunes que pudiera imputarse a cada una de las dos Comunidades en las que se encuentra dicho local-garaje, es imposible imputar un deber de contribución a esta parte.

En segundo lugar, la actora, de manera falaz, señala que esta parte se ha negado a pagar en reiteradas ocasiones, cuando la verdad es que ni una sola comunicación han sido capaces de presentar, en la cual quedara constancia que mis mandantes hubieran recibido dicha comunicación, o que se negaran al pago, resultando poco creíble esos intentos cuando ni llamaron a los teléfonos que constan en la puerta del garaje, ni siquiera acudieron a la vía legal más obvia como es el Registro Mercantil, para la obtención del domicilio social de la sociedad, al que, claramente, no acudieron por falta de interés en que se produjera una comunicación efectiva.

Por otro lado, la Comunidad de propietarios tiene la obligación de realizar *los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal (...).*

Esta parte ha procedido a hacer frente a numerosas reparaciones de elementos comunes que, como consta en el informe pericial, consistieron en, lo cual además casa mal con la imagen que quieren vender de poco solidarios y sin ánimo de contribuir:

-9 de enero de 2012:Factura de obras de reparación de bajante emitida por Promociones por un total de

.....€

-11 de febrero de 2015:Factura de obras de reparación del patio comunitario emitida por Promociones por un total de€

-23 de febrero de 2016:Emisión de transferencia por factura de obras de reparación de tres bajantes emitida porpor un total de€

-8 de marzo de 2016:Factura de compra de material de pintura emitida por por un total de€

-29 de abril de 2016:Factura de obras de reparación en zona con humedades de las bajantes emitida porpor un total de€

-10 de mayo de 2018:Factura de obras de reparación de sumideros del patio comunitario emitida por Promociones por un total de€

El coste total de las reparaciones realizadas y abonadas por esta parte asciende a**euros IVA incluido.**

Como puede observarse, el origen de las reparaciones realizadas proviene de la falta de mantenimiento por parte de la Comunidad de propietarios de elementos comunes como son las bajantes y el patio comunitario (cuyo carácter común viene claramente establecido por el art. 396 CC).

QUINTO.- Disconformes con el correlativo de la demanda en tanto que la "relación fluida" entre las partes consiste en que mi mandante en reiteradas ocasiones ha tenido que informar de los constantes daños que se están produciendo en su propiedad y que de no repararse se harán cargo ellos por no poder esperar, sin perjuicio de reservarse las acciones pertinentes, y la absoluta desidia de contrario sin dar solución a dichos problemas que son de su entera responsabilidad. Se aporta como **documento nº 4**, el último de los requerimientos de este mismo año 2019 y la contestación de Mapfre como **documento nº 5** donde señala el carácter comunitario de la avería.

En este último requerimiento del 2019 mi mandante vuelve a solicitar a la actora la reparación de los **DAÑOS** que siguen existiendo en su local y que, como consta en el informe pericial, son imputables a la Comunidad de Propietarios siendo, por tanto, obligación de la misma de proceder a repararlos. A este último requerimiento, como a todos los anteriores, nunca se respondió.

Lejos de existir una "relación fluida" estamos ante una *relación unilateral* en la que esta parte, de manera leal y honesta, comunica fehacientemente cada una de las incidencias y daños que van surgiendo en su propiedad consecuencia de la dejadez y falta de mantenimiento por la hoy actora, y esta se limita a, en el mejor de los casos, ignorar dichos requerimientos. Sin resolver los problemas y daños ocasionados que constan en el informe pericial.

Ante la naturaleza común de los elementos causantes de los daños, la Comunidad tiene la obligación de realizar las obras pertinentes para solucionar los daños sufridos. En caso de que esta parte fuese considerado propietario a efectos de pertenecer a la Comunidad, esta última tendría igualmente obligación de abonar los trabajos de reparación.

En el colmo de la mala fe que se dimana de esta acción, señalan con gran profusión que nunca contestamos su burofax de 3 de febrero de 2016, cuando de su propio documento se desprende **QUE NUNCA SE RECIBIÓ DICHO BUROFAX**, pero además ¿cómo es posible que en febrero nos comunicaran el resultado de lo que pasaría en noviembre de ese año? Y aunque pudiera pensarse en que fuera un simple error material, de la lectura del único acta que han aportado no lo parece, casi por la coincidencia de fechas y porque señala que se ratifican los acuerdos de la junta de **MAYO DE 2015**.

SEXTA.- Disconformes con el correlativo de la demanda en tanto que, desde que mis mandantes adquirieron el local-garaje en 2007, **NUNCA se les ha comunicado la convocatoria de ninguna JUNTA ni ORDINARIA ni EXTRAORDINARIA, NUNCA se les ha notificado las ACTAS derivadas de dichas juntas, Y NUNCA se les había requerido de pago de cantidad alguna hasta la presente y sorpresiva demanda.**

De lo anterior se deriva que ha sido **absolutamente imposible por esta parte la impugnación de los acuerdos** de la Comunidad de propietarios, al en primer lugar entender legítimamente que no formaban parte de la misma, razón por la que se les excluía de las convocatorias y lógicamente del pago.

SÉPTIMO.- Disconformes con el correlativo de la demanda en tanto que la única mala fe y nula predisposición existente ha sido por parte de la actora quien, aun siendo concedora de los datos de contacto de esta parte y la no recepción de las comunicaciones remitidas, ha buscado impedir a esta parte el conocimiento de las actuaciones que estaban llevando a sus espaldas.

Así mismo, no ha existido enriquecimiento injusto alguno al ser un local **independiente con respecto a la comunidad** como ya hemos visto. No teniendo acceso ni al portal, ni a las escaleras de esta, teniendo, además sus propios servicios de luz y agua, no siendo compartidos con la comunidad.

OCTAVO.- Disconformes con el correlativo de la demanda ante las absurdas alegaciones realizadas por la parte actora sobre la oscura naturaleza de esta mercantil.

El resultado negativo de la comunicación no es más que una consecuencia de una actuación torpe e insuficiente por la actora habiendo establecido como domicilio a efectos de notificaciones en la demanda **la correspondiente a un garaje.**

Queriendo esta parte evitar una reiteración en los hechos de esta contestación nos remitimos a lo previamente establecido pero debiendo remarcar que **la información relativa al domicilio social de una sociedad inscrita es de carácter público con efectos erga omnes, siendo tan solo necesario un interés de conocimiento por la parte en cuestión.** Pero lo que provocaría hilaridad si no fuera por la gravedad del asunto es que quieren hacernos entender que gracias al SERVICIO COMUN DE ACTOS DE COMUNICACIÓN DE MADRID descubrieron que hay un rótulo que señala que SE ALQUILAN TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAJE PARA COCHES Y MOTOS, así como dos teléfonos móviles.

En segundo lugar, nuevamente, resulta falaz que la dirección que consta en el Punto Neutro sea....., en el PNJ de los datos entregados tanto por hacienda (domicilio fiscal) como por el Registro Mercantil (domicilio social) el domicilio es en la C/el local que aparece como C/es una propiedad que consta lógicamente de los datos catastrales, porque la actividad de la sociedad es precisamente el **ALQUILER DE LOCALES INDUSTRIALES**.

NOVENO.- Disconformidad con el correlativo a la demanda en tanto que el requerimiento negativo alegado debe ser imputado, nuevamente, a la parte actora, quien, como hemos visto, ha realizado todos los intentos negativos de realizar notificaciones y comunicaciones a un garaje, cuyas plazas se alquilan por largos periodos de tiempo, bien mensual, bien anual y no por horas como pudieran ser los parking, y por tanto no hay ningún personal de la mercantil que pudiera recibir notificaciones en dichas instalaciones.

Esta constante actuación por la parte actora es absolutamente ilógica, ya no solo por el hecho de intentar contactar con una persona mediante un garaje, sino que, además, la parte conoce el correcto domicilio social de mi representado.

Este hecho queda reforzado, una vez más, al alegar la parte actora la existencia de un cartel donde se anuncia el alquiler de las plazas de garaje **donde aparecen dos teléfonos móviles perfectamente visibles y a los cuales ni siquiera se acude.**

DÉCIMO.- Disconformes con el correlativo de la demanda ante la falta de diligencia de la actora quien, una vez más, retuerce la realidad. La cuestionable credibilidad del relato de hechos realizado queda refleja en la inexactitud de los mismos.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS APORTADOS

Se aporta la siguiente relación de documentos a la presente contestación como establece el artículo 405 LEC en relación al artículo 399 LEC:

Documento nº1: Descripción gráfica de los datos catastrales del local.

Documento nº2: Informe pericial.

Documento nº3: Burofax de 29 de enero de 2016 entre esta parte y la actora donde consta el domicilio social de la mercantil.

Documento nº4: Requerimiento año 2019 realizado por esta parte para el abono de las reparaciones realizadas en elementos comunes.

Documento nº5: Contestación dedonde señala el carácter comunitario de la avería.

A los siguientes hechos serán de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICO PROCESALES.

Primero.- Legitimación activa y pasiva.

Resulta indudable, por fehaciente, que al menos desde el 29 de enero de 2016, la actora es concedora del domicilio social y a efectos de notificaciones de mi mandante, a los efectos del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal como puede observarse en la comunicación trasladada al Sr.con fecha 29 de enero de 2016, previa a la celebración de la Junta y por tanto del acta correspondiente de la misma.

La actora conociendo dicho domicilio de manera fehaciente, "intentó" la notificación en domicilio distinto, con la clara intención de que no fuera recibido, al tratarse de un garaje, para con posterioridad publicar en unos lugares en los cuales mi mandante no tiene acceso siendo por tanto **absolutamente incapaces de llegar a tener conocimiento ni de las convocatorias ni las actas de la Junta.**

Este defecto de notificación supone la nulidad absoluta del acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 25 de octubre de 2016. Esta nulidad afecta a todo el contenido del mismo, incluyendo así la autorización de los propietarios de otorgar al Presidente o Administrador la capacidad de ejercitar cuantas acciones y reclamaciones oportunas,

tanto judiciales como extrajudiciales en nombre de la Comunidad de Propietarios.

Siendo nulo el acta y, por tanto, la capacidad otorgada por las partes al Presidente para ejercer las acciones judiciales plantadas en este caso, **no existe legitimación activa de la parte actora en base a los artículos 6 y 7 de la LEC.**

Asimismo, esta parte carece de legitimación pasiva ad causam al no adeudarse ninguna cantidad.

Segundo.- Nada que oponer al resto de fundamentos procesales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS MATERIALES

Primero.- Principio de confianza legítima.

Uno de los principios informadores de nuestro sistema viene recogido en el artículo 7 del Código Civil, la exigencia de buena, dicha exigencia de buena fe como ha venido declarando la jurisprudencia (por todas, STS 25/7/2000) exige un comportamiento justo y honrado y comporta como norma un principio general del derecho (en igual sentido SSTs 8/7/81 y 12/3/98). Como se puede apreciar, la exigencia del principio de confianza legítima, que exige dicho comportamiento mutuo, es predicable para ambas partes, por esa razón que durante el lapso de tiempo que transcurre entre la adquisición del local-garaje, 01/06/2007 y la recepción por primera vez de un requerimiento de pago de 13/11/2018, es decir más de 11 años después, mi mandante NUNCA PAGO una cuota de comunidad, ni tampoco recibió NUNCA ninguna notificación por parte de la Comunidad de Convocatoria de Juntas Ordinarias, Extraordinarias ni de cualquier otro tipo. Esa razón y el encontrarse el inmueble inserto en dos comunidades sin una definición clara de cuanto o que pertenece a cada una de ellas, y ser un inmueble completamente independiente Y SIN ACCESO A LOS ELEMENTOS COMUNES, son razones para generar unas lógicas expectativas y una cierta seguridad en su actuar, corroborado por una década sin noticias de dichas C.PP.

Segundo.- Nulidad de las actas, mala fe y retraso desleal.

Desde la adquisición por compraventa en el 2007 del local objeto de las supuestas deudas alegadas, esta parte, titular del mismo, no ha recibido comunicación alguna por parte de la comunidad de propietarios con respecto a la convocatoria de Juntas celebradas ni mucho menos reclamando importes correspondientes a cuotas comunitarias que, según consta en el acta de la Junta General y el certificado de estado de deudas, no son abonadas desde el año 2009.

La ahora actora está actuando con una mala fe manifiesta debido a la inactividad que ha presentado durante el plazo de tiempo transcurrido desde el nacimiento de la supuesta relación jurídica que existe entre ambas partes, cambiando las reglas de juego con absoluta oscuridad, para aprobar un recargo del 10% sobre las supuestas deudas, y obtener un beneficio claro e injusto en su demora al reclamar.

Esta parte, desde su adquisición en 2007, no ha recibido ninguna clase de comunicación por parte de la comunidad reclamando el pago de recibidos de ninguna clase. Es más, es curioso que entre el año 2007 y 2009 no constan ninguna cuota comunitaria impagada en la liquidación de deuda.

Así mismo, debemos recordar que el local no solo no tiene acceso a ninguna instalación común sino que, además, posee su propio contador de luz y agua, siendo abonados dichos consumos de forma absolutamente individual.

Reforzando esta absoluta autonomía del local, son las constantes reclamaciones que esta parte ha realizado a la comunidad para que procediera a la reparación de los elementos comunitarios que estaban causando graves daños en el local y la correspondiente omisión total por su parte, no obteniendo respuesta alguna al último requerimiento realizado en 2019. Frente a esta inacción de la Comunidad mi mandante ha venido realizando las reparaciones que les correspondían pese a la obligación de la actora de responder ante estos daños ya que el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.

Que, si a esta independencia del inmueble le sumamos la inexistencia absoluta de comunicaciones entre la comunidad de propietarios y mi representado, no solo reclamando el pago de la cuota comunitaria sino cualquier escrito relativo a convocatorias a Junta de Propietarios, es lógico pensar que, como titular de este local, no existen obligaciones comunitarias algunas a las que esta parte debiera hacer frente.

La Comunidad de Propietariossostiene que fue incapaz de contactar con la mercantil propietaria del garaje. Considerando que la misma es una sociedad mercantil, tiene la obligación, según la Ley de Sociedad de Capital, para la obtención de una plena capacidad jurídica, de inscribirse en el Registro Mercantil. Por tanto, es **lógico pensar que al primer lugar al que acudir para conocer su domicilio social, y de esta forma ponerse en contacto con la misma así como sus administradores**. Claro está, que esta sencilla actuación se hubiera realizado si la parte actora hubiera tenido realmente interés en la existencia de comunicación alguna.

El **artículo 20 del Código de Comercio** establece que el contenido del registro Mercantil se presume exacto y válido reforzada por el hecho de que las inscripciones realizadas en este Registro son objeto de doble control por notario y Registrador y, como mínimo, la calificación del Registrador. Recordemos, además, que los datos inscritos, tanto en los Registros de la Propiedad como los del Registro Mercantil, son oponibles a terceros desde que los mismos se publican en el BORME presumiéndose que los terceros **son concedores de estas inscripciones al disponer de los medios para ello**.

Pese a disponer de medios más que suficientes para conocer el domicilio social de esta parte y poder ponerse en contacto con la misma, siguieron remitiendo las comunicaciones al local, que, recordemos se trata de un garaje, en innumerables ocasiones, aun no siendo ninguna de estas recibidas.

La actuación de la actora a lo largo de los diez años transcurridos desde que nació el primer supuesto impago de cuota reclamado hasta la actualidad denota una clara **mala fe cuyo objetivo era impedir absolutamente el ejercicio de defensa de mi mandante y**

abultar la deuda torticeramente con un recargo del 10% aprobado a escondidas y otorgándole efecto retroactivo.

Considerando que un 10% del importe reclamado por la Comunidad es en concepto de recargo, la inactividad por la parte actora en contactar con la mercantil, y consideramos inactividad al no poder considerar los intentos de comunicación alegados como un intento real de contacto, estamos ante un claro **retraso desleal** con el objeto de privar de vías de defensa a mi mandante y de obtener una ventaja económica indudable. No pareciendo casualidad que el importe principal de la deuda, derive de una derrama de 2009 y que no fuera hasta 2015 cuando se aprobara el recargo, habiendo transcurrido ya los 5 años que establece el artículo 19.4 de la LPH.

Esta pasividad y despreocupación de la comunidad en notificar correctamente a la propietaria del local, pudiendo fácilmente conocer el domicilio social de la demandada accediendo al Registro Mercantil, durante un considerable lapso de tiempo, **supone que esta parte considera absolutamente inexistente la deuda exigida así como que el derecho de crédito que alega tener la parte actora ha sido ejercido de forma abusiva.**

El ejercicio tardío de su supuesto derecho de crédito, como ha ocurrido en este caso, habiendo transcurrido un plazo lo suficientemente largo para que se genere en esta parte un desconocimiento absoluto de la existencia de obligación alguna de pago, ha sido considerado como motivo suficiente como para denegar una petición de abono de intereses (SAP Lugo 771/2009 29 de octubre de 2009).

Los intentos de comunicación, más formales que reales, pues como ha visto nunca hubo una verdadera intención de notificar resultan una evidente quiebra del principio de buena fe (SAP Barcelona 345/2010 del 29 de octubre de 2010).

La LPH no establece ninguna forma específica para realizar las comunicaciones a los propietarios de las comunidades relativas a las convocatorias de junta de propietarios. Es por ello, que visto que las únicas comunicaciones que la parte actora alega realizar al

propietario del garaje (y que, como hemos visto, nunca son recibidas) son tan solo relativas al impago de los recibos comunitarios.

Es decir, de ello se deriva que la convocatoria es publicada en las zonas comunes de la comunidad de propietarios a las cuales esta parte no tiene acceso como hemos visto, siendo imposible que el mismo tenga conocimiento de la celebración de las Juntas.

Esta normativa tan solo establece en el artículo 9 la obligación de los propietarios de comunicar al secretario el domicilio para notificaciones en caso de que este no fuera el del inmueble parte de la comunidad y que **en su defecto** *se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto.*

Desconociendo ser parte de la comunidad de propietarios ante la absoluta independencia del local, esta parte no realizó comunicación alguna al secretario al no existir obligación para ello. Ante esto, la realización de comunicaciones en el tablón de anuncios de la comunidad o lugar de uso general cumplirán con los requisitos para que la comunicación sea válida y produzca efectos jurídicos siempre el propietario respecto del que se pretende la notificación tenga acceso a este lugar - la SAP de Castellón de 30-1-2006 ya que "lo **esencial es que la notificación se ponga a disposición de los propietarios de forma accesible según los usos sociales** de modo que puedan tener acceso a la convocatoria de forma razonable".

Sensu contrario, la falta de posibilidad alguna de acceso a las zonas comunes impide totalmente a esta parte de haber podido conocer de tales comunicaciones.

Sentencia de la AP Granada (Sección 3ª) de **23 mayo de 2014**: » *Por tanto, teniendo en cuenta además, que no existe prueba de la recepción de la convocatoria por correo a cualquier copropietario con domicilio fuera de la comunidad, sin acudir la administradora a ningún medio para hacer al menos contar la recepción de sus envíos, como sin embargo sí hizo respecto de comunicaciones posteriores con la actora, en definitiva, al no probar la Comunidad de propietarios, como le incumbe, la realidad de la convocatoria y citación a la demandante, empleando el medio habitual que había*

concluido con su presencia en las juntas, solo podemos concluir confirmando en definitiva la nulidad de los acuerdos adoptados en la Junta«.

Tercero.- Prescripción deudas.

En base a la relación de recibos impagados que constan en la documentación aportada, la supuesta deuda reclamada nace en el año 2009, habiendo transcurrido más de diez años hasta la presentación de la demanda planteada.

El artículo 1966 del C.C., establece que se aplicará en plazo de prescripción de cinco años para aquellas obligaciones que consten en (...) *pagos que deben hacerse por años o en plazos más breves.*

Los diferentes recibos son cobrados mensualmente como fracción de un presupuesto anualizado, en algunos de ellos, como son los correspondientes al agua y por derrama, por su propia naturaleza, cada tres meses o según necesidad de la comunidad. Por tanto, los pagos a realizar se hacen en plazos más breves que un año, cumpliéndose así lo establecido por el precepto legal para aplicar el plazo regulado en el mismo.

Diferente jurisprudencia de audiencias provinciales ha considerado de aplicación este precepto para declarar la prescripción de las deudas comunitarias reclamadas como la **sentencia de 22 junio 2013 dictada por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Sevilla**, que considera que " *... han prescrito parte de las cuotas adeudadas por el comunero al haberse interpuesto la reclamación más de cinco años después sin que haya quedado acreditado gestión por parte de la Comunidad que interrumpa el plazo de prescripción del art. 1966.3º del Código Civil*".

Que también la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección 5ª del 4 de marzo de 2010 93/2010 *"hemos declarado en anteriores sentencias...que las cuotas de comunidad son obligaciones de pago periódico así establecidas al amparo de los art. 9-1-e) y 14 -b) de la LPH y art. 1089 C.C ., (...) y las pertinentes Juntas de Propietarios que fijan, tanto los presupuestos anuales ordinarios,*

como los debidos pagos periódicos que consideran procedentes, habitualmente mensuales, por obvias razones de operatividad y adecuación a los pagos ordinarios y gastos comunes, en general, sin que quepa actitud discrecional por parte de sus integrantes al pago en diferente momento que el fijado, como expresamente corrobora el art. 21 LPH , de donde deviene, en definitiva, la naturaleza de pago periódico y mensual de la prestación, sin perjuicio de su inicial cómputo y evaluación presupuestaria o liquidación final que pueda realizarse, coincidiendo con la anualidad contable, que no le confiere la cualidad de pago aplazado por los anteriores fundamentos: **Este criterio conecta, además, con el instituto de la prescripción**, que encuentra su fundamento en la seguridad jurídica, que debe informar las relaciones comunitarias, anudada a la ineludible exigencia a los órganos rectores de reclamar la cuotas debidas en beneficio de todos los comuneros, por la obligada solidaridad en el reparto y pago de los gastos, sin mayor dilación que la estrictamente necesaria que, desde luego, ni siquiera debiera agotar, por lo razonada, el plazo quinquenal reseñado..."

Asimismo, la A.P 1378/2001 de Madrid del 9 de octubre de 2001 estableció que "Lo esencial para que esta norma sea aplicable es que estemos ante una obligación integrada por varias prestaciones de carácter periódico y cuya exigencia venga establecida en plazos anuales o inferiores al año.

(...) La obligación de contribuir no solo a los gastos generales sino al resto de obligaciones parte de la existencia de prestaciones periódicas y de vencimiento inferior al año, así el art. 10. 2 al regular la contribución por mejoras y el art. 15 al establecer la obligación de reunirse la Junta anualmente precisamente para fijar estos gastos que deberán a su vez ser abonados por los comuneros; y en el mismo sentido los art. 11. 2 y 16 de la LPH de 1.999.

La contribución de los gastos se configura mediante pagos exigibles en plazos inferiores al año; y esto viene a su vez confirmado por la llamada "afección real" contenida tanto antes como ahora en la Ley de Propiedad Horizontal; sino se hubiera establecido previamente una forma de pago de los gastos por plazos iguales o inferiores al año, no tendría razón de ser la expresión de responder por "la parte vencida de la anualidad" Es esta configuración "propter rem" la que también

justifica su carácter periódico y a su vez evidencia la necesidad de un plazo corto de prescripción del peligro de transmitir un deber de pago con un plazo de prescripción de quince años.”

Cuarto.- Compensación.

La Comunidad de Propietarios tiene la obligación de realizar los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal (...).

Que pese a los constantes y numerosos intentos por mi representado de que la Comunidad de Propietarios realizase las reparaciones de los elementos comunes que han generado graves daños en su local, ante su inactividad, se vio obligado a abonar el coste total de estos trabajos.

En caso de que sea considerado mi representado como propietario miembro de la Comunidad ahora actora, se solicita la compensación regulada en el artículo 1195 CC al existir una reciprocidad de posiciones como acreedores y deudores y una exigibilidad de las contraprestaciones.

La A.P Jaén 11 octubre 2012 estableció como requisito necesario para acordar la compensación judicial una acreditación *“del origen de las filtraciones de agua, (...) que la reparación se haya efectuado sobre elementos comunes y no (...) bienes privativos de aquella, habiendo sido necesario a tal efecto una prueba pericial a cargo de la recurrente”*.

Asimismo, la A.P. de Madrid del 8 mayo 2018 establece que (...) *para que proceda la compensación, tal y como se desprende del artículo 1.196 del Código Civil , doña Cecilia tendría que ser titular de un **crédito vencido, líquido y exigible contra la Comunidad de Propietarios.***

En este caso, esta parte aporta informe pericial donde constan todas y cada una de las reparaciones realizadas por la mercantil en bajantes, patio comunitario así como los daños

generados por estas averías.

Las bajantes (*art. 396 CC: conducciones y canalizaciones para el desagüe*) y el patio comunitario (como su propio nombre indica) son elementos comunes frente a cuyos trabajos de reparación debía haber sido responsable la Comunidad de propietarios así como de los daños originados por los deterioros de los mismos, habiendo realizado las reclamaciones pertinentes.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado este escrito, con sus documentos y copias teniendo por comparecida a esta parte en la representación de la mercantil, teniéndonos por opuestos a la demanda, y tras los trámites legales oportunos, en su día se desestime íntegramente la demanda ante el principio de confianza y buena fe depositada por esta parte considerando la inexistencia de relación jurídica vinculante entre las partes, todo ello con expresa condena en costas a la parte actora.

Que de entenderse que mi mandante forma parte de la comunidad, y común a todas las peticiones subsidiarias, en aplicación de la doctrina del retraso desleal se elimine el recargo del 10% aplicado, además;

1. **Subsidiariamente**, se desestime la demanda íntegramente ante la falta de legitimación de la parte actora con motivo de la absoluta nulidad de las actas de la Junta General de Propietarios, , al no habersele comunicado a mi mandante en forma alguna, ninguna de las actas, juntas, etc., todo ello con expresa imposición en costas a la parte actora.
2. En su defecto, y **subsidiariamente** a lo anterior se proceda a la desestimación íntegra de la demanda por, de una parte la prescripción de la deuda reclamada comprendida entre el año 2009 a diciembre de 2013, al amparo del artículo 1966 del C.C., por ser la primera noticia sobre ella en noviembre de 2018. Y de otra parte la compensación del monto restante, con la deuda que la actora tiene frente a esta parte por las reparaciones realizadas, como se ha acreditado con el informe pericial, y todo ello con expresa imposición en costas a la parte actora.

3. En caso de desestimación de todo lo anterior, **subsidiariamente** se proceda al reconocimiento de la compensación del importe de....., sin condena en costas a ninguna de las partes.
4. O, en su caso, y **subsidiariamente** a todo lo anterior se declare la prescripción de toda la deuda que queda fuera del plazo de los últimos cinco años en aplicación del 1966 del C.C., sin condena en costas a ninguna de las partes.

PRIMER OTROSÍ DIGO. Que a los efectos de lo establecido en el artículo 231 LEC manifestamos nuestra voluntad de cumplir todos los requisitos exigidos por la ley.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los citados efectos.

OTROSÍ SEGUNDO DIGO: Que interesa al derecho de esta parte, dejar designados los siguientes archivos:

- Los de la demandada
- Los de la Actora
- Los del Catastro
- Los del Registro de la Propiedad
- Los de la Administración de fincas.
- Los de la entidad
- Así como cualquier otro público o privado que pudiera resultar de interés al derecho de esta parte.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los citados efectos.

Por ser de justicia que pido en..... .