

## **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

### **Juicio Ordinario**

#### **Sentencia**

### **AL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA .....DE .....PARA ANTE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ... .**

**DOÑA** .....Procuradora de los Tribunales, (**Colegiada nº.....**) y de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE .....DE MADRID** según se tengo debidamente acreditado en el procedimiento al margen referenciado, bajo dirección del Letrado del ICAM, ....., ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda, **DIGO:**

Que le ha sido notificada a esta parte, con fecha....., la Sentencia .....dictada en los presentes autos con fecha..... .

En su FALLO, dispone:

Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. ....en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la finca situada en la calle .....de Madrid, absuelvo de sus pretensiones a .....representada por la Procuradora de los Tribunales Sra....., imponiendo a la parte actora las costas procesales causadas.

Considerando dicha resolución lesiva para los intereses de mi mandante, por medio del presente escrito, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en los artículos 458 y siguientes de la LEC, interpongo **RECURSO DE APELACIÓN** sobre la base de las siguientes presupuestos y motivos:

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

**I.-** Se presenta este escrito de interposición ante ese Juzgado, que es el tribunal que ha dictado la resolución que se recurre, con arreglo al art. 458.1 LEC.

**II.-** Se presenta este escrito de interposición dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución impugnada (art. 458 LEC).

**III.-** Esta parte se halla legitimada por afectarle desfavorablemente la resolución impugnada, conforme exige el art. 448.1 LEC.

**IV.-** La resolución impugnada es susceptible de recurso de apelación a tenor de lo dispuesto en el art. 455.1, que en su redacción vigente establece que: “las sentencias dictadas en toda clase de juicio, los autos definitivos y aquéllos otros que la ley expresamente señale, serán apelables, con excepción de las sentencias dictadas en los juicios verbales por razón de la cuantía cuando ésta no supere los 3.000 euros”.

**V.-** El artículo 458.2 de la L.E.C, ordena que en la interposición del recurso de apelación deban exponerse las alegaciones en las que se basa la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que se impugnan.

Que, en cumplimiento con la normativa mencionada, venimos a manifestar que el recurso de apelación se interpone contra la:

*Sentencia N<sup>o</sup> 49/2020 dictada en los presentes autos con fecha 18 de febrero de 2020,*

Se impugnan todos los fundamentos de derecho de la Sentencia recurrida mediante los que falla la desestimación de la demanda formulada por la recurrente. Así mismo el pronunciamiento relativo a la imposición de costas a mi mandante

En virtud del art.459 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el recurso de apelación lo fundamos en:

**A.-** INFRACCIÓN DE NORMAS Y DE LAS GARANTÍAS PROCESALES, VULNERÁNDOSE LOS ARTÍCULOS 218 DE LA L.E.C. EN CONCORDANCIA CON EL ART. 24 DE LA C.E. Y 120.3 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA PROVOCANDO LA INDEFENSIÓN DE MI REPRESENTADO.

**B.-** POR INFRACCIÓN DE NORMAS Y DE LAS GARANTÍAS PROCESALES, APLICACIÓN INDEBIDA DEL ARTÍCULO 217 DE LA L.E.C. EN CONCORDANCIA CON EL ART. 24 C.E. Y 120.3 DE LA CONSTITUCIÓN

ESPAÑOLA PROVOCANDO LA INDEFENSIÓN DE MI REPRESENTADO.

**VI.-** Las exigencias de postulación quedan cumplidas con la comparecencia mediante Procurador de los Tribunales, y asistida de abogado en ejercicio, ambos colegiados y habilitados para ejercer ante el Juzgado, en base a lo dispuesto en los arts. 23.1 y 31.1 LEC, y ante la Audiencia Provincial de Madrid

**VII.-** En relación a la exigencia de la Disposición Adicional Decimoquinta, n.º 3, de la LOPJ añadida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, y con la Instrucción 8/2009, de la Secretaria de Estado para la Administración de Justicia, se acompaña a este escrito resguardo acreditativo del pago del depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Tribunal al que se dirige, conforme exige la disposición adicional 15.ª LOPJ, se aporta como **DOCUMENTO Nº 1**

## **MOTIVOS**

**PRIMERO. - SE BASA ESTE PRIMER MOTIVO EN EL MAS ABSOLUTIO RECHAZO AL ORDINAL PRIMERO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO RELATADOS POR EL JUEZ DE INSTANCIA PARA JUSTIFICAR EL FALLO DE LA SENTENCIA. -**

### **1.- EN CUANTO A LA FALTA DE LEGITIMACION**

En cuanto a la falta de legitimación expuesta por el juzgados de instancia en este ordinal primero, y reiterada como excepción de legitimación, a que hace referencia el juez de instancia en el ORDINAL SEGUNDO de los fundamentos de Derecho

En primer lugar, se hace precisa la delimitación del concepto. La anterior LEC de 1881 en lo que respecta a esta materia estaba ayuna de disposición expresa.

Ello llevó a la doctrina y a la jurisprudencia a distinguir entre la **legitimación *ad processum*** (para el proceso) y la legitimación ***ad causam*** (para el pleito).

Pero dicha dualidad del concepto de legitimación ha desaparecido en la

actualidad tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, pues la misma distingue entre capacidad procesal y legitimación refiriendo esta última solo a la tradicionalmente denominada legitimación ad causam (STS de 20 de febrero de 2006).

Así, la regulación actual se contiene en los siguientes preceptos:

El art. 6.- contiene la enumeración de sujetos con capacidad para ser parte.

El art. 7 dispone el régimen de la comparecencia en juicio y representación, en su caso, de tales sujetos o la denominada capacidad procesal.

Por último, la legitimación, tanto directa como indirecta o por sustitución, se contempla y regula de forma expresa en los arts. 10 y 11.

**Legitimación activa del presidente para instar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios. Se precisa de acuerdo adoptado válidamente en Junta de Propietarios.**

La doctrina jurisprudencial pese a no desconocer que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad declara que la actuación del presidente en defensa de aquella ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad, ya que de conformidad con el artículo 13.5 de la Ley de Propiedad Horizontal es a la Junta de Propietarios a la que corresponde «conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad.

**Asimismo, la jurisprudencia es clara cuando exige que el acuerdo para actuar en juicio en defensa de los intereses de la Comunidad es requisito indispensable atribuido a la Junta de Propietarios - SSTs 11 de diciembre de 2000 (RC 3429/1995), 6 de marzo de 2000 (RC 1726/1995), 23 de diciembre de 2005 (RC 1844/1999)**

Así pues, en cuanto a la falta de legitimación que esgrime el Juzgador de Instancia al objeto de justificación del fallo de la Sentencia, hay que decir:

Que la Comunidad de Propietarios, en su demanda de Juicio Ordinario en el HECHO PRIMERO, en cuanto a la JUSTIFICACION DE LA

PROPIEDAD DEL GARAJE, adjunta como DOCUMENTO N° 2 la información registral del LOCAL APARCAMIENTO, donde consta el correspondiente IDUFIR, coincidente con el que también consta en la CONSULTA Y CERTIFICACION DEL CATASTRO, aportado en la Audiencia Previa por la ahora recurrente.

Tal y como puede verse, se trata de una casa, con dos portales de entrada, señalados con los números .....de Madrid, ambos portales, se constituyeron en DOS comunidades de propietarios distintas

Siendo que la local propiedad de la mercantil ....., se reparte al 50% entre las dos comunidades de propietarios indicadas, tal y como expuso el Sr. Administrador de la Comunidad en el acto del juicio oral.

A si pues, NO ES CIERTO, la afirmación que hace el juez de instancia en el ORDINAL SEGUNDO de los Fundamentos de Derecho, en cuanto a la legitimación, diciendo que el local-garaje propiedad de ..... S.L., se integra según el Registro de la Propiedad en DOS FINCAS DIFERENTES, teniendo en cuenta, volvemos a reiterar, que se trata de una casa con dos entradas, que se constituyeron en dos comunidades distintas y el LOCAL propiedad de ....., ocupa los bajos de la casa correspondiendo a cada Comunidad el 50% del Local.

Lo que estamos exponiendo es perfectamente conocido por la mercantil ..... S.L. por cuanto se describe en la nota simple del Registro de la Propiedad aportada referente al local-garaje, y nunca desde que adquirió el mencionado local en el año 2.007, ha cuestionado el hecho del que el local-garaje ocupe los bajos de las comunidades referidas, correspondiendo la mitad a cada una de ellas.

A sí mismo, es totalmente FALSO, que el local garaje tenga sus propios servicios de luz y agua no compartidos por la Comunidad de Propietarios.

Está acreditado, mediante documentos (fotografías) aportados en la AUDIENCIA PREVIA AL JUICIO, donde puede verse que el contador de luz del LOCAL-GARAJE se encuentran dentro del CORRESPONDIENTE CUARTO DE CONTADORES, situado en la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ....., junto a las escaleras. Documentación que no fue impugnada por la demandada ....., S.L. admitiendo así,

que el mencionado servicio de luz es compartido por la comunidad de propietarios.

Respecto al servicio del agua, hay que decir que la mercantil ....., NO HA PODIDO APORTA NI SIQUIERA UN RECIBO DE AGUA, EMITIDO POR EL CANAL....., , reconociendo en el acto del juicio oral, que no tiene ningún recibo, y tampoco la correspondiente LICENCIA DE ACTIVIDAD DEL GARAJE. Presentación de ambos documentos obligada por el mandato del Juez de Instancia como prueba documental en la Audiencia Previa al Juicio.

Y efectivamente, no puede la mercantil ....., aportar, ni siquiera un recibo de agua, porque el agua es pagada al ....., por la Comunidad de Propietarios, y posteriormente repercutida a los comuneros cada 2 meses correspondiendo a la mercantil ....., el pago de 35 euros bimensual, tal y como puede verse el ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS....., obrante en autos, (DOCUMENTE N°3) donde consta que desde el mes de julio de 2.009, nunca ha pagado el agua que consume.

Es evidente que la mercantil ....., S.L. no dice la verdad, cuando en el ORDINAL SEGUNDO DE LOS FUNDAMENTOS JURIDICO MATERIALES de su contestación a la demanda de juicio ordinario (página 11) afirma que los consumos de agua y luz son abonados de forma absolutamente individual.

La mercantil ..... S.L., propietaria del LOCAL-GARAJE, que comparten las dos Comunidades de Propietarios de la casa, de acuerdo con la ESCRITURA DE DECLARACION DE OBRA NUEVA Y CONSTITUCION DEL EDIFICIO EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL de fecha..... Punto 4. Apartado C. según la transcripción que obra en el DOCUMENTO N° 9 de la DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO. **no está exonerada** de todos los gastos que se ocasionen por fluido eléctrico, lámparas ante portal, portal, pasillos y escaleras, limpieza del portal y escaleras; por impuestos, arbitrios, tasas y cualesquiera otra imposición o responsabilidad que afecte a la totalidad de la finca; por reparación, conservación y entretenimiento de las cosas comunes y la prima de seguro de incendio del edificio, serán pagado por los comuneros en proporción a la cuota que tiene asignado cada uno de los locales y pisos de la casa.

2.- EN CUANTO AL RELATO DEL JUEZ DE INSTANCIA, que pasamos a

transcribir donde se dice que ..... S.L.:

**“NO HABIENDO SIDO NUNCA CONVOCADA A NINGUNA JUNTA, NOTIFICADO NINGUN ACTA NI RECLAMADO EL PAGO DE CANTIDAD ALGUNA, HASTA LA PRESENTA DEMANDA”**

Consta en autos, como todos los BUROFAX, remitidos a DON ..... - .....-....., ninguna entrega a prosperado, en consonancia con los SERVICIOS DE ACTOS DE COMUNICACIÓN, de los Juzgados que a continuación exponemos.

Es evidente, que el juzgador de instancia, no tiene en cuenta los ordinales OCTAVO, NOVENO Y DECIMO de la demanda de juicio ordinario, presentada por la comunidad de propietarios ....., a la que corresponde el 50% de la superficie del local-garaje propiedad de .....

Aun a riesgo de caer en reiteración, reproducimos los mencionados ordinales:

**OCTAVO. - SOBRE EL REQUERIMIENTO DE PAGO INFRUCTUOSO A LA MERCANTIL ..... S.L. JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 61 DE MADRID. DOCUMENTO N° 11**

Con fecha de día 19 de abril de 2.015 la Comunidad de propietarios ....., presento DEMANADA DE JUICIO ORDINARIO, contra la mercantil

Como puede verse en esta la demanda fue repartida correspondiendo su tramitación al Juzgado de 1ª Instancia n° 61 de Madrid.

**A.-** El Juzgado dicto DECRETO admitiendo a trámite la demanda.

**B.-** Ante el resultado negativo de la documentación, el Juzgado mediante DILIGENCIA DE ORDENACION, procedió a realizar consulta telemática para la localización del domicilio de la mercantil .....

En el acta de COMUNICACIÓN DEL SERVICIO COMUN DE ACTOS DE COMUNICACIÓN DE MADRID, se puede comprobar que en la entrada del Garaje, existe un rotulo que dice:

**SE ALQUILAN TRASTEROS Y PAZAS DE GARAJE PARA COCHES Y MOTOS.**

A la vista del resultado negativo de la comunicación a la mercantil ..... S.L. se interesó del Juzgado la notificación en la calle Constitución nº 6 de Navalcarnero, por se la dirección de la mercantil ..... que aparece en el punto neutro.

El Juzgado comunico a esta parte exhorto remitido al Juzgado de navalcarnero, dando como resultado que la mercantil ....., S.L. era desconocida en esa dirección.

TAL Y COMO IREMOS VIENDO, NOS ENCONTRAMOS ANTE UNA MERCANTIL TOTALMENTE OSCURA.

**NOVENO. - SOBRE EL REQUERIMIENTO DE PAGO INFRUCTUOSO A LA MERCANTIL .....  
JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 58 DE MADRID. DOCUMENTO Nº 12**

Con fecha de día 21 de NOVIEMBRE de 2.016 la Comunidad de propietarios ....., presento DEMANADA DE JUICIO MONITORIO, contra la mercantil ....., S.L. Tras la admisión a trámite de la DEMANDA y el intento de requerimiento a la mercantil ..... S.L. mediante el SCNE, y la vista del ACTA del mencionado servicio, donde se desconoce a la mencionada mercantil, y constando que en el portalón de entrada al Garaje, existe un cartel que dice:

**SE ALQUILAN PLAZAS DE GARAJE PARA COCHES Y MOTOS  
teléfonos:..... y..... .**

**DECIMO. - VISICITUDES SOBRE EL REQUERIMIENTO DE PAGO A MERCANTIL .....  
JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 1 DE NAVALCARNERO. DOCUMENTO Nº 13**

Con fecha 14 de febrero de 2.017 la Comunidad de propietarios ....., presento DEMANADA DE JUICIO MONITORIO, contra la mercantil



....., S.L.

Tras la admisión a trámite de la DEMANDA, ha sido la actitud incansable y el empeño denodado de la

FUNCIONARIA RESPONSABLE DE ESTE PROCEDIMIENTO, quien mediante notificaciones de BUROFAX, con resultado negativo, consultas domiciliarias a través del Consejo General del Poder Judicial para la localización a través del funcionario de auxilio del Juzgado, con resultado negativo en los distintos domicilios que aparecen en las consultas domiciliarias llevadas a cabo, consultas al REGISTRO MERCANTIL CENTRAL, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, finalmente y transcurridos 2 años desde que se iniciaron los intentos de localización de la mercantil ....., S.L. la funcionaria encargada de este procedimiento, con su esfuerzo inquebrantable, logró averiguar la identidad y dirección del representante legal de la mercantil ....., S.L., constando como administrador único DON ....., citándolo el día 23 de octubre de 2.018 a las 9 horas de su mañana, para llevar a cabo el requerimiento de pago que se reclama a la mercantil ..... S.L.

Desde el año 2.014, por la Comunidad de Propietarios....., se viene intentando, el cobro de la deuda que la mercantil .....,S.L. como comunera de la Comunidad de Propietarios, viene arrastrando desde al mes de julio del año 2.009, tal y como consta acreditado, en la liquidación de deudas de comuneros morosos, llevada a efecto y que consta en el Acta de 25 de octubre de 2.016 (DOCUMENTO Nº 3 de nuestra demanda de Juicio Ordinario

Hemos acreditado, con las demandas de PROCEDIMIENTO MONITORIO, anteriormente expuestas:

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 61 DE MADRID

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 58 DE MADRID.

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 1 DE NAVALCARNERO

así como con toda la documental que obra en autos de los esfuerzos realizados, por los mencionados juzgados para poder emplazar a la mercantil ....., S.L. sin conseguirlo, durante 5 años.

Tal y como más tarde veremos.

### 3.- EN CUANTO A LA PRESCRIPCION DE LA DEUDA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 2009 al 2013.-

Referente a la prescripción de la deuda pendiente correspondiente a los periodos de 2.009 al 2.013, hay que decir, que, con la pretensión de la mencionada prescripción, la mercantil ..... S.L. viene a

reconocer la pertenencia del LOCAL-GARAJE de su propiedad, a las dos Comunidad de Propietarios que componen la casa.

En cuanto al plazo de prescripción de la acción de reclamación. A las acciones nacidas antes Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Es de aplicación la Disposición transitoria quinta. En cuanto al régimen de prescripción aplicable a las relaciones ya existentes.

El tiempo de prescripción de las acciones que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil.

Artículo 1939 del Código Civil

“La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo.”

En resumen, la modificación entra en vigor el día 7 de octubre de 2.015, debiendo aplicarse conforme a la disposición transitoria quinta, de la Ley 42/2015 tal y como indicamos anteriormente, que se remite al artículo 1939 del Código Civil, en cuya virtud, se entiende que la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por la regla anterior (quince años), si bien desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por la nueva norma ( cinco años), la prescripción surtirá efecto. Es decir, la prescripción iniciada antes del 7 de octubre de 2.015 surtirá efecto cuando se alcance antes bien el quinto aniversario de dicha entrada en vigor o bien la fecha en la que finalice el plazo de 15 años desde su inicio.

**Es evidente, que aplicación de lo expuesto, la pretendida prescripción, deviene imposible.**

4.- EN CUANTO A LA REFERENCIA DEL JUEZ DE INSTANCIA REFERENTE A LAS CANTIDADES ABONADAS PARA HACER FRENTE A LA REPARACION DE ELEMENTOS COMUNES POR IMPORTE DE .....EUROS, QUE SE EXPONEN EN LA CONTESTACION A LA DEMANDA.

Hay que decir, que, al admitir, el juzgador de instancia las mencionadas facturas, está infringiendo el artículo 406 de la LEC

**Artículo 406 Contenido y forma de la reconvencción. Inadmisibilidad de la reconvencción no conexas con la demanda y de la reconvencción implícita**

1. Al contestar a la demanda, el demandado podrá, por medio de reconvencción, formular la pretensión o pretensiones que crea que le competen respecto del demandante. Sólo se admitirá la reconvencción si existiere conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal.

2. No se admitirá la reconvencción cuando el Juzgado carezca de competencia objetiva por razón de la materia o de la cuantía o cuando la acción que se ejercite deba ventilarse en juicio de diferente tipo o naturaleza.

Sin embargo, podrá ejercitarse mediante reconvencción la acción conexa que, por razón de la cuantía, hubiere de ventilarse en juicio verbal.

3. La reconvencción se propondrá a continuación de la contestación y se acomodará a lo que para la demanda se establece en el artículo 399. La reconvencción habrá de expresar con claridad la concreta tutela judicial que se pretende obtener respecto del actor y, en su caso, de otros sujetos. En ningún caso se considerará formulada reconvencción en el escrito del demandado que finalice solicitando su absolución respecto de la pretensión o pretensiones de la demanda principal.

**Es evidente, que, entendiendo el juez de instancia, la existencia de conexión, de las facturas aportadas por la mercantil ..... S.L. en su contestación a la demanda de juicio ordinario y no existiendo demanda reconvenccional por parte de la mercantil ....., S.L., el juez “a quo”, dejo en total indefensión a la comunidad de propietarios, con la admisión de la mencionadas facturas.**

Y sin perjuicio de lo anterior, las facturas que se aportan, no corresponden a la parte del local-garaje, (50%) de la comunidad ..... Y también sin perjuicio de lo anterior, las mencionadas facturas en relación a ....., están prescritas plazo de 5 años, de acuerdo con la Sentencia TS de 14 de septiembre de 2.018.

**SEGUNDO. - SE FORMULA ESTE SEGUNDO MOTIVO DE IMPUGNACION DEL RECURSO, POR INFRACCION FLAGRANTE DEL ARTICULO 9.1h de la LPH Y DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL.**

**Artículo noveno LPH**

**1. Son obligaciones de cada propietario:**

**h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.**

**Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, 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, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.**

Es más que evidente la infracción del juez “a quo” del artículo 9.1h de la LPH, y de la doctrina jurisprudencial, a este respecto hay que empezar refiriéndose a la importante Sentencia **del Tribunal Supremo de fecha 22 de diciembre de 2008** que viene a tratar de cómo deben llevarse a cabo las comunicaciones de la administración de fincas a los comuneros.

En principio, hay que señalar que la sentencia trata sobre la prueba de la notificación de los acuerdos adoptados a los propietarios ausentes y señala de forma expresa que:

**"Se fija como doctrina jurisprudencial que la comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el artículo 18.3 LPH debe verificarse en la forma establecida en el artículo 9 LPH.**

Con este importante Acuerdo de la Sala 1ª de lo Civil del Tribunal Supremo debemos recordar que el sistema de comunicaciones en la LPH se recoge en dos preceptos: el art. 9.1, h) para regular cómo se hace y donde una comunicación y, en segundo lugar, desde cuándo se computa el plazo que tienen los ausentes para impugnar un acuerdo en el art. 18.3 LPH.

Así, en el art. 9.1, h) LPH no se hace constar en modo alguno que la notificación y comunicación que debe hacerse por la administración de fincas a los comuneros tenga que ser con constancia expresa de la recepción de la comunicación por el comunero. Lo único que se hace constar es la obligación que tienen los comuneros de:

a) **Obligación** del comunero de comunicar al administrador de fincas dónde desea que se le hagan las comunicaciones: Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad.

b) La consecuencia del incumplimiento de la obligación anterior: Para el caso de que no se lleve a cabo esta comunicación por el comunero se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

c) Medida a adoptar en el caso de imposibilidad de llevar a cabo la notificación anterior: En el caso de que se intente una citación o notificación al propietario y fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, 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, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producir plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

**En resumen, la comunidad de propietarios no tiene obligación ninguna de averiguar el domicilio del comunero ni realizar pesquisa alguna de acuerdo con del artículo 9.1 h de la LPH.**

**Es obligación del propietario la designación de un domicilio a efectos de notificaciones, sin que sea exigible a la comunidad la averiguación del mismo para que éstas se puedan tener por realizadas, así:**

Lo anteriormente expuesto, también viene avalado por la:

**STS, Sala Primera, de lo Civil, 5-7-2006:**

**Realizado el requerimiento en el domicilio designado, el mismo es válido y se entiende como recibido si no se ha comunicado a la Comunidad el cambio a efectos de notificaciones.**

De acuerdo con nuestra demanda de juicio ordinario, contra la mercantil ..... S.L., hay que decir:

Que tanto los escritos de las convocatorias de las juntas de propietarios, como las actas de las juntas de la comunidad de propietarios, bien sean ordinarias como extraordinarias. Por las características del edificio, y para que puedan ser vistas y conocidas por todos los comuneros, se pegan: primero, en la puerta de cristal posterior a la de la entrada, segundo en la pared que hay enfrente de la escalera, y tercero en la puerta del cuarto de contadores para que pueda ser vistas por todos los comuneros.

Así mismo, desde hace años, ante la actitud incomprensible de la mercantil ....., S.L. existe un interés especial, por parte del Sr. Administrador de la Comunidad, así como de los presidentes y demás convecinos para que todas las actas de las juntas de la comunidad de propietarios, sean introducidas en el garaje, por debajo de la puerta de entrada.

### **Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2008**

*Formalmente la actual LPH no exige la fehaciencia en las comunicaciones como sí que lo exigía el art. 16 LPH. En consecuencia, habrá que estar a las formas que la comunidad ponga en práctica para comunicar los acuerdos intentando poner el máximo celo en los actos de comunicación e incluso garantizando que en caso de no localizar al comunero utilizar el mecanismo subsidiario de cobertura "o garantía" siempre del tablón de anuncios. Aun así, recordemos, por ejemplo, que ha sido reiteradamente admitido el sistema del buzoneo por el conserje para los que residen en la comunidad y así lo han comunicado, bastando, en caso de alegarse la no recepción la testifical del conserje que lo llevó a cabo o de otros comuneros que sí recibieron la comunicación en forma.*

En esta misma línea se decanta por no exigir la fehaciencia la **Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7ª, Sentencia de 21 Oct. 2008, rec. 537/2008** al recordar que "*En el concreto tema que nos ocupa, la Ley de*

*Propiedad Horizontal no contiene ningún tipo de exigencia, ni de fehaciencia, ni de forma, por lo que cualquier sistema adoptado por la comunidad puede ser considerado como correcto. En este caso, y para esta concreta comunidad, el sistema habitual es el que quedó señalado y así fue observado, habiendo quedado debidamente acreditado, sistema que por lo demás, resulta evidente que ha venido funcionando sin ningún tipo de problema ni de queja en la comunidad, por lo que no es creíble que se pretendiese ocultar la celebración de la junta en cuestión, como se comprueba al leer el acta de 1 de octubre de 2005, de la que resulta la asistencia masiva de propietarios a la misma."*

Consta en la DEMNADA DE JUICIO ORDINARIO, presentada por la Comunidad de Propietarios ....., contra la mercantil ..... S.L., el cumplimiento escrupuloso, del ARTICULO N° 9.1h, segundo inciso, con la aportación de los DOCUMENTOS:

- 1.- Poder general para pleitos
- 2.- Copia simple del registro de la propiedad
- 3.- Acta de la Junta General Ordinaria de la C.P. .... .
- 4.- Certificado de estado de deudas firmado por el Sr. secretario y con el V<sup>a</sup>B<sup>o</sup> del Sr. presidente de la Comunidad.
- 5.- Certificación de BUROFAX, remitido a ..... S.L. adjuntando notificación de la Junta de Propietarios .....de fecha 25 de octubre de 2.016, dejando constancia de la deuda que se reclama.
- 6.-Diligencia mediante publicación en el tablón de anuncios de la comunidad.
- 7.- Certificado de la diligencia en el tablan de anuncios.

**TERCERO. - SE FORMULA ESTE TERCER MOTIVO DE IMPUGNACION DEL RECURSO, POR INFRACCION FLAGRANTE DEL ARTICULO 18 DE LA LPH.**

La mercantil ....., S.L. por la titularidad que ostenta, está en el deber de contribuir a los gastos comunes, derramas extraordinarias y demás gastos que legalmente les corresponden de la Comunidad de Propietarios a que pertenecen su garaje, para su eficaz y adecuado sostenimiento, de acuerdo con el:

Art. 9 e) LPH. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.



Lo expuesto viene avalado por la:

### **Sentencia de la A. P. de Madrid de 14 de julio de 1.992**

La contribución al pago de los gastos generales es una obligación legal insoslayable, por cuanto no es admisible desde el punto de vista jurídico ni desde el de la convivencia, que los demás propietarios deban soportar y afrontar las consecuencias de la morosidad, en el presente caso la realidad de la existencia de la deuda que se refleja en la certificación de la deuda expedida por el Administrador de la Comunidad de Propietarios, y la certificación del acuerdo de la Junta liquidatorio de la deuda de la demandada, lleva a la necesaria conclusión de que la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios debe ser acogida en su integridad.

Es evidente y está acreditado en autos que la mercantil ....., S.L. no ha cumplido con la obligación señalada en el artículo 9.1e de la LPH, desde el mes de julio de 2.009, de acuerdo con la liquidación de deuda que consta en el DOCUMENTO N<sup>o</sup> 3 de la demanda de juicio ordinario, Acta de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios .....de fecha 25 de octubre de 2.016.

Han pasado 10 años, sin que la mercantil ..... S.L., haya realizado ningún pago a la Comunidad de Propietarios, es evidente, que conoce perfectamente todo lo referente a la comunidad de propietarios, en su contestación a la demanda de juicio ordinario, primero niega la falta de legitimación de la Comunidad de Propietarios, después pide la nulidad de las actas que dice no haber recibido y finalmente SUPLICA AL JUZGADO en su punto 4. Textualmente:

**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 CC, sin condena en costas a ninguna de las partes.**

O lo que es lo mismo, un allanamiento parcial a la demanda de juicio ordinario.

**En resumen, todo un cumulo de contradicciones.**

**PERO LO MAS IMPORTANTE, DE AHÍ NUESTRA IMPUGNACION DEL RECURSO POR INFRACCION FLAGRANTE DEL ARTICULO 18 DE LA LPH.**

La mercantil ....., S.L. así como los demás comuneros tiene pleno conocimiento del sometimiento de su propiedad a la LPH, y también que la Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación. Artículo 16 LPH

En los últimos 10 años la mercantil ....., S.L. no ha utilizado la vía que le proporciona el artículo 18 de la LPH, para impugnar los acuerdos que ha ido tomando la Comunidad de Propietarios:

- a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

En definitiva, ha dado plena conformidad a todos los acuerdos que se han adoptado por la Comunidad de Propietarios, en las Juntas convocadas, por lo que cualquier oposición debió ser considerada extemporánea por el Juez de Instancia.

#### ARTICULO 21.5 LPH

El propietario demandado, no puede oponerse en juicio por cuestiones afectantes al contenido de la junta en la que se determinó la cuantía a abonar, sino que debería haber impugnado el acuerdo. El juicio se celebraría con esa alegación, pero sería rechazada de plano en la sentencia que se dictare.

Lo expuesto viene avalado por:

**La Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 21 de marzo de 2.002 (Sección 5ª)**

*No puede aprovecharse un proceso que tiene por objeto la reclamación de cuotas para dejar sin efecto los acuerdos aprobados por la Junta de Propietarios no habiendo utilizado para ello la vía*

*de la impugnación judicial. Esta falta de impugnación judicial convierte a los acuerdos aprobados en firmes y definitivamente ejecutivos.*

Y también, si no se impugna judicialmente en la forma y plazos del art. 18 LPH, el acuerdo será válido y ejecutivo, así se ha pronunciado, entre otras, la sentencia del **TS, Sala Primera, de lo Civil, 2-7-2015.**

**En resumen, no puede la mercantil**

**.....,**

**S.L. plantear cuestiones, referentes a la legitimación de la comunidad de propietarios, la prescripción de la deuda, la compensación de las facturas, las cuotas de participación, etc., etc. cuando ha tenido la oportunidad que le otorga el artículo 18 de la LPH para su impugnación judicial y no lo ha hecho y porque la ley se lo prohíbe.**

**CUARTO. - EN CUANTO A LA REFERENCIA A LA DOCTRINA DE LOS PROPIOS ACTOS, A QUE HACE REFERENCIA EL JUEZ DE INSTANCIA, SE RECHAZA DE PLANO.**

Se rechaza de plazo la mención a la doctrina contra los propios actos, expuesta por el juez de instancia, en el ORDINAL TERCERO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO, por inapropiada, e injusta, mal expuesta, y sin encaje en la actuación de la Comunidad de Propietarios Niquel nº 20, en defensa de los intereses de sus comuneros.

En definitiva, se trata de una referencia desafortunada, de la que se deduce que el Juez de Instancia, no ha leído la demanda de juicio ordinario interpuesta por la comunidad de propietarios....., contra la mercantil ....., ni tampoco la contestación a la mencionada demanda, de ahí, su enorme error en la apreciación de las pruebas, documentales, testificales y de los informes del juicio oral, que obran en la grabación del Juicio.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, en el anterior ORDINAL, junto con la negación tajante, que consta en la contestación a la demanda de juicio ordinario, por parte de la mercantil ..... S.L., en cuanto a la pertenencia del local-garaje de su propiedad en las comunidades de propietarios que conforman la casa, es un atentado

brutal contra la DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS, donde notenemos

más remedio que referirnos a:

**La sentencia del Tribunal Supremo nº 1171/2004, de 15 de diciembre, dice:**

“La regla que prohíbe ir contra los propios actos, emanada de la cláusula general de buena fe, sirve para impedir que se dé el valor jurídico que en otro caso tendría a un comportamiento determinado por ser contradictorio con otro anterior del mismo sujeto, a fin de proteger la confianza que la conducta previa generó fundadamente en la otra parte de la relación en que la futura sería coherente con la anteriormente llevada a cabo.”

**También el TC en Sentencia 73/1988 de 21 de abril definió este principio.**

Como la vinculación del autor de una declaración de voluntad al sentido objetivo de la misma y a la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno.

**QUINTO. - ERROR EN LA APRECIACION DE LA PRUEBA. -**

Entendemos, dicho con todos los respetos y en aras de una legítima defensa, que la valoración de la prueba por parte de la Juzgadora “a quo”, es manifiestamente arbitraria e ilógica, sin que, a juicio del recurrente, supere la racionalidad constitucionalmente exigible.

Así mismo, que, de lo actuado en la vista de juicio junto con la documentación aportada por la Comunidad de Propietarios en la demanda de juicio ordinario, y con los restantes medios de prueba, declaración de testigos, perito, y alegaciones, las conclusiones a la que llega el juzgador de instancia, conducen a la infracción de todos los artículos expuestos, que componen en nuestra opinión gran parte de la columna vertebral de la LPH

En su virtud,

**SUPLICO AL JUZGADO** que, teniendo por presentado este escrito, y por INTERPUESTO en tiempo y forma **RECURSO DE APELACIÓN** contra la resolución indicada, y tras los trámites legales, se remitan las actuaciones a la Audiencia Provincial y se emplace a esta parte para personarse ante la misma en el plazo de 10 días, conforme a lo dispuesto en el art. 463.1 LEC.

**OTROSÍ DIGO:** que esta parte ha efectuado el traslado de copia del presente escrito conforme al art. 276 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acompañándose el correspondiente justificante a este escrito, por lo que,

**SUPLICO AL JUZGADO** que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

**OTROSI DIGO SEGUNDO.** - Que se acompaña a este escrito resguardo acreditativo del pago del depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Tribunal al que se dirige, conforme exige la disposición adicional 15.ª LOPJ, por lo que,

**AL JUZGADO SOLICITO.** - Que tenga por efectuada la anterior manifestación y provea de conformidad, teniendo por evacuado el trámite de consignación del depósito para recurrir.

**OTROSÍ DIGO TERCERO.** - Que al amparo del art. 231 LEC esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

**AL JUZGADO SOLICITO.** - Que tenga por efectuada la anterior manifestación y provea de conformidad.

Igualmente,

**SUPLICO A LA SALA** , que admita la presente apelación y, tras los trámites legales oportunos, dicte Sentencia estimatoria del recurso de apelación y revocatoria de la sentencia apelada por la que se estimen las pretensiones solicitadas en la demanda de juicio ordinario, con revocación igualmente de la imposición de costas a mi mandante.

**OTROSÍ DIGO:** que esta parte no aporta prueba en segunda instancia, por lo que considera innecesaria la celebración de vista.

**AL JUZGADO SOLICITO.** - Que tenga por efectuada la anterior manifestación y provea de conformidad

**SEGUNDO OTROSI DIGO,** que, en caso de estimación total o parcial del presente recurso, se nos reintegre la cantidad depositada, a través de mandamiento de pago.

**AL JUZGADO SOLICITO.** - Que tenga por efectuada la anterior manifestación y provea de conformidad

Es Justicia que pido en Madrid a .....