

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Novena

Recurso de Apelación

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº
Autos de Procedimiento Ordinario

APELANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C./ MADRID

PROCURADORA: Dña.

APELADO:

PROCURADORA: Dña.

SENTENCIA Nº

RECURSO DE APELACION

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D.

D.

Dña.

En Madrid, a veintiuno de septiembre de dos mil veinte.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los autos de Procedimiento Ordinario nº , procedentes del Juzgado de Primera Instancia Nº de Madrid, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº ; en los que aparecen como partes: de una, como demandante y hoy apelante, la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C./ DE MADRID**, representada por la Procuradora Dña. ; y, de otra, como demandada y hoy apelada representada por la Procuradora Dña. ; sobre reclamación de cantidad.

SIENDO MAGISTRADO PONENTE EL ILMO. SR. D.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

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

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº [REDACTED] en fecha dieciocho de febrero de dos mil veinte se dictó Sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: “*Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. [REDACTED] en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la finca situada en la calle [REDACTED] de Madrid, absuelvo de sus pretensiones a [REDACTED] representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. [REDACTED], imponiendo a la parte actora las costas procesales causadas.*”.

SEGUNDO.- Notificada la mencionada sentencia por la representación procesal de la parte demandante previos los trámites legales oportunos, se interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido, y, dándose traslado del mismo a la contraparte, se opuso a él, elevándose posteriormente las actuaciones a esta superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, ni estimando la Sala necesaria la celebración de vista pública, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento de votación y fallo, que tuvo lugar el día dieciséis de septiembre del presente año.

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada que deben entenderse completados por los de esta resolución judicial.

SEGUNDO.- Con carácter previo a resolver el recurso de apelación, teniendo en cuenta que no se han aportado a los autos datos y elementos de prueba que facilitasen resolver el litigio, y especialmente este recurso de apelación, como es por un lado la escritura pública de división horizontal de la entidad actora, ni tampoco los recibos individualizados de agua, u otros servicios, que según la entidad demandada eran por ella abonados, y no por la comunidad, sin perjuicio de la valoración de la prueba, y de la valoración que debe hacerse de la ausencia de tales elementos probatorios, de acuerdo sobre las normas sobre carga de la prueba que establece el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de las pruebas aportadas a los autos por ambas partes, del acto del juicio, y de los hechos reconocidos por ambas partes, son hechos que han quedado acreditados en los autos y de los que ha de partirse para resolver el recurso de apelación los siguientes:

1º) La comunidad de propietarios actora se halla constituida sobre un edificio sito en Madrid [REDACTED], si bien sobre ese edificio existen dos comunidades de propietarios, la de la calle [REDACTED] la de la calle [REDACTED] por tener cada una de dichas comunidades salida a la vía pública y un portal independiente.

2º) La entidad demandada desde el 1 de junio de 2007, es propietaria de la finca local aparcamiento, en los bajos de dicho edificio, sobre el que se hallan constituidas ambas comunidades de propietarios sobre el edificio; según la nota simple registral de dicha finca, el citado local ocupa la planta baja de la totalidad del edificio, consta con servicios e instalaciones de agua corriente y luz eléctrica. Cuota cinco enteros, según la nota simple registral.

3º) En junta de comunidad de propietarios celebrada el día 25 de octubre de 2016, se procedió a liquidar la deuda que la entidad demandada tenía respecto a las cuotas impagadas del citado local por importe de [REDACTED] €, desde el mes de junio de

2009 al mes de diciembre de 2016, deuda que según dicha liquidación se integra por las cuotas de la comunidad, recibos de agua, derramas y una partida de [REDACTED] €, en concepto de recargo por mora, acuerdo de la junta que fue notificada a la demandada en el tablón de anuncios de la Comunidad de propietarios.

TERCERO.- Frente a la sentencia de instancia que desestima la demanda en base a los artículos 9 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, al entender que de la prueba practicada no ha quedado acreditada la cualidad que se atribuye a las partes en la demanda, y en base al artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el escrito de interposición del recurso de apelación se impugna la sentencia de instancia alegando como primer motivo del recurso de apelación que si concurre la legitimación a ambas partes del proceso, pues a juicio de la parte apelante, tanto del Registro de la Propiedad, como de la descripción de la finca de la entidad demandada en el catastro, así como del resultado del resto de la prueba practicada en los autos, debe entenderse que existe legitimación de ambas partes, tanto de la parte actora, como de la parte demanda, al ser parte integrante de la Comunidad de Propietarios la finca propiedad de la demandada, finca que según sus alegaciones forma parte las dos comunidades de propietarias constituidas sobre el mismo edificio, local que tiene sus servicios de agua a través de la acomoda de la comunidad de propietarios, datos y pruebas que a juicio de la parte apelante determinan la existencia de esa legitimación tanto activa, como pasiva.

El artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que las obligaciones que se recogen en los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta, debiendo entenderse referido a la obligación de pago de las cuotas y gastos comunitarios.

Estableciendo por su parte el citado artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, la obligación de los copropietarios de una vivienda o local en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, de comunicar a quien ejerza las funciones de

secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Por su parte el artículo 9.1.h, de la Ley de Propiedad Horizontal también impone a los propietarios de cada uno de los pisos y locales que forman parte integrante de la comunidad de propietarios, de 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.

Obligación de comunicación del citado domicilio que se establece a los efectos que la comunidad de propietarios pueda llevar a cabo las correspondientes notificaciones y citaciones a los distintos propietarios, pues en caso de no poder hacerse en el domicilio o indicado, o en el piso o local correspondiente el propio artículo 9 de la ley prevé que se lleve a cabo dicha notificación o citación en la forma y requisitos que dicho precepto establece “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”.

Por otro lado el artículo 18. 4 de la Ley reconoce la ejecutividad de los acuerdos de la Junta de propietarios, aun cuando fueran impugnados, salvo que se acuerde con carácter cautelar su suspensión.

CUARTO.- Como se recoge en la sentencia de instancia la legitimación activa de acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se reconoce a quien

comparezca y actúen en el juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso; de lo que se deduce que la comunidad de propietarios tiene legitimación para reclamar el pago de las cuotas correspondientes en virtud de los acuerdos adoptados en las juntas, ya se trate de cuotas ordinarias, o extraordinarias, y el obligado al pago de las cuotas aprobadas en las correspondientes juntas de acuerdo con los preceptos citados, en esta resolución en el especial en base a los artículos 9 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, es el propietario de la vivienda o local, ahora bien el motivo por el que se desestimó la demanda en la sentencia apelada, lo fue porque la comunidad de propietarios no ha acreditado, en relación a las cuotas reclamadas, que es a lo que se limita el proceso, que el local propiedad de la entidad demandada forme parte de la comunidad de propietarios actora.

Debe partirse de las reglas generales que en materia de prueba establece el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, correspondiendo a la parte actora la prueba de los hechos en que base su demanda, y dado que el presupuesto esencial de la pretensión de la entidad actora es que la demandada es miembro de la comunidad de propietarios, y que debe proceder a contribuir al pago de los gastos de conservación y mantenimiento de la comunidad de propietarios, es por tanto a la comunidad a la que le corresponde la prueba de ese hecho, que no es otro que el local propiedad de la demandada y apelada está integrada en dicha comunidad de propietarios.

De un nuevo análisis de la prueba aportada por las partes, así como del contenido del acto del juicio, debe llegarse a la misma conclusión que hace la sentencia de instancia en orden a que no ha quedado acreditado, en este procedimiento y en relación a las cuotas reclamadas que el local propiedad de la demandada está integrada en la citada comunidad, partiendo además de la singularidad de la propia comunidad de propietarios, y del local propiedad de la parte demandada.

De las alegaciones de las partes, y de la escasa prueba practicada se deduce que sobre el mismo edificio de la calle [REDACTED], se hallan constituidas dos comunidades de

propietarios, la comunidad de propietarios de la calle [REDACTED] [REDACTED], y la comunidad de propietarios de la calle [REDACTED] [REDACTED] ahora apelante, y que el local propiedad de la entidad demanda ocupa toda la planta baja de la totalidad del edificio, tanto de la parte sobre la que se halla constituida la comunidad de la calle [REDACTED] l [REDACTED], como de la calle [REDACTED] [REDACTED]

Partiendo de estos hechos existe una insuficiencia de prueba esencial, en relación a las cuotas reclamadas en este proceso, y en relación a este litigio, cual es que no se ha acreditado si la finca de la demandada, forma parte solo de la Comunidad de Propietarios de la calle [REDACTED], como parece deducirse de la propia demanda, o si por el contrario el citado local estaba integrado en ambas comunidades de propietarios, como se alega en el escrito de apelación, o si por el contrario no forma parte de ninguna de las comunidades de propietarios, como se deduce de las alegaciones de la entidad demandada, en base a que el propietario del local nunca abono cuotas de la comunidad, que desde el año 2007 en que la entidad demandada compro el local no ha abonado cantidad alguna, ni se le ha convocado, ni notificado los acuerdos de la comunidad de propietarios, salvo en el que se basa esta demanda, y sin que tampoco se haya acreditado que el propietario del local tenga acceso al portal de la comunidad de propietarios.

Como ya se ha señalado en esta resolución judicial, la prueba esencial a fin de acreditar que el local forma parte de la comunidad de propietarios, es la escritura de división horizontal, que en cuanto título constitutivo, debe recoger los requisitos que establece el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y entre las menciones que debe recoger, debe describir el inmueble en su conjunto, y cada uno de los pisos o locales, a los que se les deberá asignar un número correlativo, así como la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.

En el presente caso la parte actora se limitó a aportar con su demanda una nota simple informativa del Registro de la Propiedad de la finca de la entidad demandada, folio 39 a 41 de los autos, que a parte de la escasa eficacia probatoria que tiene dicha

nota simple informativa, no permite deducir si el local forma parte de la citada comunidad, y en su caso cual es la cuota de participación; por otro tampoco cabe deducir de la descripción catastral de la finca, aportada no por la entidad actora, sino por la demandada, que el local este integrado en dicha comunidad, en la medida que se limita a indicar que la finca se halla en la calle [REDACTED] [REDACTED] pero sin que tampoco se pueda deducir de ese dato esa integración en comunidad.

Del examen del acto del juicio en el que declaro la presidenta de la Comunidad de propietarios, también se deduce que el local no tiene acceso directo al portal, que ese local nunca ha abonado cuotas de comunidad, datos que también se deducen de las declaraciones que el acto del juicio realizo un vecino de la comunidad, como el propio administrador, los cuales no único que manifestaron y que es un dato que pueda inducir a que el local de la demanda pudiera estar integrado en dicha comunidad, el hecho de que el contador de la luz del local, parece estar en el cuarto de contadores .

De todo lo expuesto, teniendo en cuenta que este proceso no versa sobre la pertenencia o no del local de la entidad demandada a la Comunidad de propietarios actora, sino a la reclamación de las cuotas que la Comunidad hace al propietario del citado local, en relación a este proceso, y dado que es un presupuesto previo que se acredite la legitimación pasiva de la parte demandada, por pertenecer dicho local a la citada comunidad , y que tal hecho no se ha acreditado, al no haberse aportado pruebas concluyentes sobre ese hecho, siendo un elemento esencial la escritura de División Horizontal y de constitución de la Comunidad de propietarios, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, documento que pudo obtener la actora a fin de su aportación a los autos, cuando esa pertenencia a la Comunidad no cabe tampoco deducirla del resto de la prueba practicada, debe llegarse a la misma conclusión que la sentencia de instancia, cual es la desestimación de la demanda, por falta de legitimación pasiva de la entidad demandada, por no haberse acreditado en el proceso que el citado local pertenezca la Comunidad de propietarios, sin que ello impida que la comunidad

pueda reclamar otras cuotas, siempre que se acredite esa condición o cualidad, que no ha quedado acreditado en los autos de que trae causa este rollo de apelación.

QUINTO.- En base a lo establecido en el art. 398 de la LEC, las costas de esta alzada han de imponerse a la parte apelante.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso,

F A L L O

DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la calle [REDACTED] [REDACTED] de Madrid, contra la sentencia de fecha [REDACTED], dictada por la Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia [REDACTED], en autos de Procedimiento Ordinario nº [REDACTED], **COFIRMANDO** lo dispuesto en dicha resolución.

Todo ello con expresa imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante; con pérdida del depósito constituido para recurrir de conformidad con el punto 9º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de Sala del que dimana, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casación de acreditarse el interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.

RECURSO DE APELACIÓN N° [REDACTED]

PUBLICACIÓN.- En Madrid, a 24 de septiembre de 2020. En el día de hoy, se procede a publicar la anterior sentencia una vez firmada y entregada por los magistrados que componen el tribunal, doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.