

**SENTENCIA**

En Almería, a treinta y uno de julio de dos mil ocho.

VISTOS por mí, \_\_\_\_\_, titular del Juzgado de Primera instancia nº 7 de los de Almería, los anteriores autos de juicio verbal, registrados con el número más arriba indicado, en los que fueron parte, **LA COMUNIDAD DE LA PARCELA COMÚN Y ANEJOS DE LOS EDIFICIOS MIRADOR DE VILLABLANCA**, como actora, representada por su presidente D. \_\_\_\_\_, y asistido por letrado D. \_\_\_\_\_, y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, como demandados, representados por la Procuradora D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ y asistidos por letrado D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ en reclamación de cantidad y gastos por cuotas impagadas de edificios sujetos a régimen de propiedad horizontal, todo atendiendo a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

- 1.- Con fecha de 2 de noviembre de 2007, la actora más arriba indicada presentó petición inicial de procedimiento monitorio, en reclamación de 128,31 € para los cónyuges D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, 128,31 € para D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ y 121,01 € para D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, según certificaciones de impago liquidados por el Sr. Secretario de la Junta de Propietarios de la Comunidad de la Parcela Común y Anejos de los Edificios Mirador de Villablanca.
- 2.- Mediante providencia de 10 de enero de 2008 se admitió a trámite la petición inicial, con requerimiento de pago a los demandados. Requeridos a 23 de enero de 2008, mediante escrito de 21 de febrero de 2008 presentaron escrito de oposición, en el sentido de pedir sentencia absolviéndoles de las peticiones efectuadas de contrario, con imposición de costas. Fundó su oposición en la falta de constitución de la comunidad actora, en la falta de legitimación del actor, así como en la falta de adecuación a la legalidad de los acuerdos, entendiendo que se trataba de una obras de mejora no consentida por ellos mismos.
- 3.- Mediante auto de 13 de abril de 2008 se tuvo por contestado el requerimiento, con citación de las partes para la celebración de vista para el pasado día 22 de julio. Las partes propusieron prueba documental, interrogatorio de partes y testifical. Fueron admitidos todos los medios de prueba, y, tras su práctica, quedaron las actuaciones vistas para dictar la presente resolución.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Ejercita la actora en el presente caso una acción de reclamación de cantidad contra tres miembros de la Comunidad de Propietarios, por no haber hecho efectivas las derramas para gastos extraordinarios que fueron establecidas por acuerdo de 10 de septiembre de 2007. Basa su petición de procedimiento monitorio en los arts. 7.1.2º, 9.1.e), 10 y 11 LPH, en relación con lo dispuesto en los arts. 812.2.2º LECn y 21 LPH. Alega la oponente, en primer lugar, falta de legitimación activa, en tanto que la comunidad reclamante se refiere a zonas comunes de dos edificaciones, no constituida legalmente de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 LPH. En el presente caso, estamos, según acuerdo entre las partes, ante un complejo inmobiliario privado. Antes de la publicación de la Ley de 1999, caso de coexistencia de elementos privativos y comunes tanto en los edificios ordinarios como en los complejos urbanísticos, se venía admitiendo la posibilidad de regulación de las urbanizaciones por la Ley de Propiedad Horizontal, por razones de similitud y analogía entre ambas situaciones (SSTS de 28 de mayo de 1986, 18 de abril de 1988, 20 de febrero de 1997, 30 de mayo de 1997). Cabe también la posibilidad legal de que en los modernos conjuntos urbanizados coexistan dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración: la propia y exclusiva de cada edificio con pluralidad de viviendas, y la de la urbanización, cada una con sus propios cometidos comunitarios y con sustantividad independiente de las demás, sin que exista inconveniente en admitir que la defensa de los intereses comunitarios que vayan más allá de los propios de cada edificio pueda ser asumida por la Comunidad de la urbanización (SSTS de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989, 23-9-1991, 3 de diciembre de 1993; 26 de junio de 1995; 5 de julio de 1996). En tales casos, el título constitutivo no es elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco la inscripción en el Registro de la Propiedad (SSTS de 16 de junio de 1995 y 7 de abril de 2003).

2.- En el presente caso, consta que la comunidad sobre la finca data desde el año 1993, con la inscripción del solar donde se asientan los elementos comunes de las dos fases en cada una de las fincas que constan en la copia de la certificación acompañada de documento número uno del escrito de oposición. La finca en cuestión estaba adscrita a elementos de servicio de las dos promociones, fase I y fase II –fincas 44905 y 27112 respectivamente-. Por tanto, existen elementos comunes que afectan a dos edificios, ambos en régimen de comunidad de propietarios, ciertamente sin constituir la primera en régimen de propiedad horizontal en el sentido del art. 5 de la Ley 49/1960, de 21 julio, de Propiedad Horizontal, situación que se mantiene hasta la promulgación de la Ley 8/1999, de 6 abril. Con esta ley, la concepción de la Propiedad Horizontal cambia, hasta el punto que la constitución de una situación de propiedad horizontal no depende tanto de la existencia de un título constitutivo, cuanto más de una situación de hecho que origine la existencia de la forma especial de comunidad denominada Propiedad horizontal. Por tanto, habrá propiedad horizontal allí donde se cumpla la situación previa de hecho a que se refiere el art. 396 Cc, aunque no se hubiesen otorgado el título constitutivo (art. 2.b LPH), es decir, allí donde exista una situación de hecho donde existan diferentes pisos, locales o partes de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y unos elementos comunes tal y como allí se enumera. Por eso, es estatus jurídico de esta

situación ha de someterse a la LPH, haya o no título constitutivo. El art. 2º.b) LPH establece que las normas de propiedad horizontal se aplican a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el art. 396 Cc y no hubiesen otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal (STS de 22 de octubre de 2007), lo que implica que la Ley de Propiedad Horizontal recoge una serie de preceptos de derecho necesario que, por ello, no pueden quedar, en su aplicación, al arbitrio de las partes en ejercicio de su autónoma voluntad y que han de ser aplicados inexcusablemente por el juzgador (STS de 26 de noviembre de 2007 y las que en ella se citan).

3.- Asimismo, por primera vez, la ley ha regulado los denominados “complejos inmobiliarios privados” (art. 2.c LPH), entendiéndose por tales los que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales y participen los titulares de estos inmuebles, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios (art. 24.1 LPH). Esta es la situación del supuesto de hecho: dos fincas que están construidas por edificios sujetos en régimen de propiedad horizontal, que tienen ambos adscritos, con una cuota de participación para cada inmueble, sobre elementos comunes que existen en otra finca, consistentes, en este caso, en los accesos a los aparcamientos subterráneos y una piscina. Por tanto, existe situación de hecho previa que contempla el art. 24 LPH. Ahora bien, puede ser que exista título constitutivo o no. Si existe, éste adoptará cualquiera de las formas del art. 24.2 LPH –una sola comunidad de propietarios o varias propiedades horizontales constituidas en agrupación-. No es este el caso, según reconocen las dos partes. En tal caso, ello no conlleva el que los demandados quedan sustraídos al régimen de propiedad horizontal, sino que dicha comunidad se regirá por los pactos existentes entre las partes, y en su defecto, por la LPH (art. 24.4 LPH). Concretamente, son aplicables las normas sobre régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros (art. 2.b LPH), además de que la Junta de propietarios estará compuesta por los presidentes de cada inmueble, la adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación, y no es necesaria la constitución de fondos de reserva.

4.- De la documentación presentada por las partes, resulta que SA efectuó una promoción sobre una finca que, con sucesivas segregaciones, dio lugar a tres fincas. En las fincas registrales 44.905 y 27.112 construyó dos edificios. De la primera de las fincas se segregó la finca registral 44907, consistente en parcela de terreno, destinada a zonas de uso privativo compuestas de espacios libres de recreo, rampa de garaje, accesos, esparcimiento y piscina, de 1118 metros. En su inscripción registral consta adscrita como ajeno inseparable de las fincas 44905 y 27112 en proporción de un 46 % y 54 % respectivamente, siendo la inscripción en el Registro de la Propiedad en el año 1993 (documento nº 2 de la constitución). En consecuencia, hay situación de hecho previa que reclama la aplicación de la LPH. Por tanto, no comparte el juzgador las alegaciones de los oponentes cuando manifiestan que “lo cierto es que jurídicamente la denominada Zona Común, no es una comunidad distinta e independiente del resto de las comunidades de los edificios”. Sí que es algo distinto: son dos edificios, con zonas comunes a ambos edificios, donde existen “accesos, rampa, garaje, jardines, piscina, aseos y pista de pádel”. Por tanto, existe situación de hecho que reclama la aplicación

del art. 24.2 LPH. Otra cosa será su régimen jurídico: con título –única comunidad o agrupación de comunidades- o sin título –pactos o ley-. Por tanto, la convocatoria para la reunión del día 2 de abril de 2007 (documentos nº 4, 5 y 6 de la oposición) no puede ser interpretada en el sentido propuesto por la demandada, id est, no puede entenderse que con esa Junta pasase la comunidad de inexistente a existente, sino que con esa Junta se pretendía pasar de una Comunidad existente regida por el art. 24.4 LPH a un Comunidad existente regida ahora por el principio de única comunidad del art. 24.2.a) LPH.

5.- Ciertamente, los acuerdos de la Junta de 12 de abril de 2007, caso de adoptarse, requerían unanimidad de todos los copropietarios, y, caso de inexistir, laudo arbitral o resolución judicial (arts. 5, 17.1 y 24.2 LPH). Parece que ninguno de los supuestos está presente, por lo que la conclusión no es que la Comunidad no exista, sino que sigue siendo aplicable el régimen del art. 24.4, sin que haya aparecido una comunidad única. Por tanto, las reglas de legitimación activa son las propias de cualquier comunidad de propietarios, en el sentido que, estando legitimado activamente el presidente de la comunidad (art. 13.3 LPH), y al tratarse de una comunidad sin régimen jurídico establecido –salvo pactos, uso o LPH-, se aplicará el principio reiteradamente establecido jurisprudencialmente de que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que correspondan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma, lo que implica que basta con que el actor sea el presidente de una de las comunidades que defienda y reclame la derrama establecida en Junta para que exista legitimación activa correctamente formulada.

6.- Los oponentes manifiestan que hasta la Junta de Propietarios de 10 de septiembre de 2007, la forma de abono de los gastos comunes se efectuaba a través de ingreso de cuotas a cada comunidad, y éstas abonaban sus correspondientes cuotas comunes a una cuenta común. Podrá ser cierto este sistema, establecido por el mero uso, pero el cambio de ese sistema puede establecerse libremente sujetándose las partes ahora a lo dispuesto en el art. 24.4 LPH, i.e., nada impide que, siguiendo la Comunidad un uso, posteriormente se cambie dicho uso para pasar a regirse por las normas establecidas en la Ley. Pero es que, por más que se haya seguido ese uso, como explican los oponentes, ese uso se seguiría para “los gastos de la zona común” (art. 9.e LPH), no para los acuerdos de la Junta de 10 de septiembre de 2007, que incluyen una serie de obras extraordinarias con nuevas instalaciones, servicios y obras de conservación, con las consiguientes derramas, lo cual necesariamente exige un acuerdo en Junta (arts 10 y 11 LPH), salvo que se demuestre que para gastos extraordinarios existía también otro uso, idéntico o distinto.

7.- En la alegación tercera las oponentes efectúan una serie de alegaciones en tropel sobre la posible nulidad de la Junta de 10 de septiembre de 2007, para concluir nuevamente sobre la falta de legitimación activa de los propietarios. Los defectos de convocatoria alegados son intrascendentes. No encuentra el juzgador cómo se puede extraer una nulidad de la denominación de la Comunidad de Propietarios como “Comunidad de Propietarios de la Parcela Común” a “Comunidad de Parcela Común”. No es cierto que la convocatoria se haya efectuado advirtiendo a los propietarios que no tienen voto pero sí voz. Si se lee el farragoso párrafo 2 de la convocatoria, el sintagma “con voz pero sin voto” no se refiere a la convocatoria de autos, sino a la situación ordinaria que se da en la comunidad sin existencia de una comunidad general en el

sentido del art. 24.2.a LPH; se trata de la exposición previa a los motivos de la convocatoria, donde se decide que, siendo necesario que concurren todos los presidentes de las dos comunidades constituidas, “sean todos los propietarios los que asistan y voten en proporción a sus cuotas”, como de hecho es lo que ocurrió en la Junta: votaron los propietarios y ratificaron los Presidentes con su voto a los efectos del art. 24.3.a) y b). No es cierto que la Comunidad se haya constituido de facto en Agrupación de Propietarios por reclamar la aplicación del art. 24.3: es que, caso de no constitución de tal régimen, el art. 24.4 –régimen supletorio- remite al art. 24.3 LPH.

8.- La Junta General Extraordinaria de 10 de septiembre de 2007 está constituida por los dos presidentes de las dos fases, a la que asisten varios vecinos de las dos fases. Conforme a la Ley, quien correspondía aprobar los acuerdos era a los Presidentes, previamente autorizados por sus Juntas de Propietarios. En cambio, lo que se utiliza es un modo abreviado. Concurren los dos presidentes y todos los vecinos previamente citados, tanto de la fase uno como de la fase dos. Quienes votan los acuerdos –obras y derramas subsiguientes-, son los vecinos, que, a continuación, ratifican los Presidentes. Es decir, la Ley establece que haya dos Juntas previas, para después, autorizados por las Juntas respectivas, constituirse los dos presidentes en Junta y adoptar los acuerdos según lo previamente autorizado. Pues bien, no encuentra el Juzgador razones para entender que esta forma de adopción abreviada de acuerdos pueda ser contrario a la Ley, pues lo sustancial no es que haya tres Juntas, sino que las mayorías existan en las dos comunidades respectivas. En este sentido, el juzgador debe analizar la índole y finalidad de la norma legal contrariada y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, para concluir con la declaración de la validez del acto contrario a la ley si la levedad del caso lo permite, reservando la sanción de nulidad para los supuestos en que concurren trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la Ley, la moral o el orden público (SSTS de 25 de septiembre de 2006 18 de junio de 2002, 27 de febrero de 2004 y 31 de octubre de 2007). Por tanto, dado el principio de interpretación restrictiva de la sanción de nulidad y el principio de conservación de los actos jurídicos, salvo oposición frontal de norma imperativa o prohibitiva, la nulidad del acuerdo existiría si, en el caso concreto, no se hubiera cumplido con lo sustancial de la norma: que el acuerdo no cuente con el asentimiento de mayoría en cada una de las comunidades de las dos fases, lo que implica que la convocatoria conjunta de las tres posibles Juntas, si existe consenso mayoritario de todas las Juntas necesarias –de las de cada comunidad y la conjunta-, por su carácter intrascendente o anecdótico, no puede dar lugar a la sanción de nulidad.

9.- Por lo que se refiere a la falta de quórum de las Juntas respectivas, las demandadas no invocan en qué supuestos del art. 17 LPH se encuentran los acuerdos. El art. 17 distingue entre unanimidad, mayoría cualificada y mayoría simple. Sin invocar el supuesto aplicable, las demandadas afirman que se ha vulnerado el art. 17 LPH. Pues bien, el art. 24.3.b establece que “La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación”. Si no se necesita mayoría cualificada, bastará la regla de la mayoría simple proporcional del art. 17.3<sup>a</sup>. Las obras a que se refieren los arts. 10 y 11 LPH reclaman el régimen de mayorías ordinario del art. 17.3<sup>a</sup> LPH (Sentencia Audiencia Provincial núm. 131/2002 Zaragoza (Sección 4), de 1 marzo): será necesario, al menos, la mayoría, en cada fase, de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del

valor de las cuotas de los presentes. Efectivamente, en la fase I sólo concurrieron cuatro propietarios, pero era necesario el voto mayoritario de los presentes que representen la mayoría de las cuotas de participación también presentes. Dos acuerdos fueron por unanimidad, y el resto de los acuerdos por mayoría, que incluían en los mismos a los propietarios de la fase I. Por tanto, el hecho de que sólo asistan a la Junta 4 de los propietarios de la Fase I -que es lo alegado por los demandados- es indiferente a los efectos de nulidad o validez del acuerdo. Por lo que se refiere a la Junta del día 23 de octubre de 2007, los acuerdos son meramente administrativos, sin exigencia de mayorías cualificadas, a fin de reclamar las cuotas de cada vecino, es decir, en ejecución de un acuerdo anterior, por lo que bastaría la mayoría de los dos presidentes de las comunidades (art. 24.2.a LPH), que consta haberse producido. Por otra parte, el régimen de los acuerdos adoptados en Junta es el de su validez y ejecutividad, mientras no se declare expresamente su nulidad (art. 18.4 LPH). En el presente caso, no consta la impugnación del acuerdo -incluso aún en plazo si los acuerdos se reputan nulos- lo que implica que, mientras no se impugnen expresamente los acuerdos, éstos son ejecutivos y válidos (SSTS 779/2005 -Sala de lo Civil, Sección 1-, de 19 octubre y 929/2006 -Sala de lo Civil, Sección 1-, de 28 septiembre)

**10.-** Finalmente, aduce la actora que las obras a realizar eran de mejora, y, por tanto, están amparados los demandados por lo dispuesto en el art. 11.2 LPH: cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Consta que los acuerdos superan tres mensualidades, como manifiesta y acredita la oponente, y no lo discute el actor. Lo discutible es si estas obras son de mejora. Concretamente, las obras consisten en el alzado del muro de separación entre los jardines y la calle de acceso a los garajes, sustitución de la solería alrededor de la piscina por pavimento antideslizante, hasta la puerta de acceso al portal 3, tapado de lavapiés de piscina e instalación de tres duchas con lavapiés, y calles de entrada a piscina hormigoneadas. Se trata del alzado de un muro y obras en la piscina, la primera, según manifestaciones de los testigos, para prevenir robos, y la segunda, por así requerirlo acuerdos de la administración sanitaria y para evitar caídas. Como es sabido, la Ley distingue entre obras para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad (art. 10 LPH) y obras no requeridas para adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características (art. 11 LPH).

**11.-** Las primeras las considera exigibles para todos los copropietarios, y las segunda, que no lo son, permiten al propietario disidente eximirse del pago, salvo que quiera aprovecharse de las ventajas. Entre las primeras se encuentran la ampliación del recorrido del ascensor de la finca con la finalidad de eliminar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de personas con minusvalías, y por ello debe conceptuarse como una innovación exigible (SSTS de 22 de septiembre de 1997 y 28 de septiembre de 2006). También lo son las obras de reparación de medianerías (SAP de La Rioja 148/2006 -Sección 1-, de 8 mayo), los portales del inmueble (SAP de Madrid 445/2005 -Sección 13-, de 28 julio), cubiertas (SAP de Lugo 298/2005 -Sección 1-, de 7 septiembre) o la instalación de los desagües fecales (SAP de Madrid 251/2004 -Sección

13-, de 26 febrero). Concretamente, el art. 17 establece una serie de acuerdos que, por afectar al bien comunitario, se exceptúan del régimen de unanimidad. Son los siguientes: establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, y la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación.

12.- En la regulación centenaria del Código Civil se distinguen entre gastos necesarios, útiles y de recreo –arts. 453, 454, 487, 1487.5º Cc-. Mas en concreto, la legislación derogada de arrendamientos rústicos - Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos-, distinguía entre gastos necesarios – los destinados a conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertarse el contrato, art. 54- y mejoras útiles -aquellas incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario, art. 57-. Por otra parte, la concepción de una obra como necesaria ha de entenderse en sentido amplio –SAP de Toledo de 21 enero 1992-. Esto implica que el art. 11 LPH sólo se aplica para los casos en que las obras no estén requeridas por la conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. Por tanto, el juzgador considera que si en la explanada común a los dos inmuebles existe una piscina, cualquier obra a efectuar para que la piscina cumpla con todos sus requerimientos habrá de considerarse obra necesaria o mejora útil que está incardinada en el art. 10 LPH. Así, colocar vías de accesos, duchas y pavimento antideslizante en una piscina no puede considerarse una mejora en el sentido del art. 11 LPH, sino una obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del elemento ya existente. El juzgador considera que puede considerarse obra de recreo la instalación de una piscina, pero una vez instalada, es un servicio existente en zona común, por lo que cualquier obra destinada a mantener su conservación, conforme a su destino, es obra necesaria en el sentido del art. 12 LPH. Todo sin perjuicio de que el que las demandadas hayan votado a favor de un acuerdo similar en unas Juntas anteriores no implica la aplicación inmediata de la teoría de los actos propios, pues la propia naturaleza de un pacto sobre el uso de los espacios o elementos comunes implica que la mayoría pueda mudar el criterio, en vista de otras conveniencias o de otras perspectivas y no cabe hablar de incompatibilidad o contradicción, pues no es exigible el mantenimiento del status quo (STS de 5 de julio de 2007).

En tanto que la oposición no será estimada, se impondrán las costas a los demandados, de conformidad con lo dispuesto en el art. 394.1 LECn.

VISTOS los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación, en atención a lo expuesto,

## FALLO

Que desestimando íntegramente la oposición al juicio monitorio, formulada por D<sup>a</sup>, en nombre y representación de D.

y D<sup>a</sup>

, D<sup>a</sup>

y D. frente a la reclamación efectuada por LA COMUNIDAD DE LA PARCELA COMÚN Y ANEJOS DE LOS EDIFICIOS MIRADOR DE VILLABLANCA,

1.- Condeno a D. y D<sup>a</sup> a pagar a la actora la cantidad de CIENTO VEINTIOCHO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (128,31 €).

2.- Condeno a D<sup>a</sup> a pagar al actor la cantidad de CIENTO VEINTIOCHO MIL EUROS CON TREINTA Y UN MIL CÉNTIMOS (128,31 €).

3.- Condeno a D<sup>a</sup> a pagar al actor la cantidad de CIENTO VEINTIUN EUROS CON UN CÉNTIMOS (121,01 €).

4.- Con imposición de costas a los demandados.

Llévese el original de esta resolución al libro de sentencias y autos definitivos, dejando testimonio literal de la misma en las actuaciones.

Firme que sea esta resolución, y ejecutado lo acordado, procédase al archivo definitivo de las actuaciones, previas las inscripciones correspondientes en los libros registro de este Juzgado.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación, ante este Juzgado, en el plazo de cinco días desde su notificación y para resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Almería.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACION:** La anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Juez que la suscribe en audiencia pública, en el día de su fecha, y ante mi presencia, de lo que doy fe.

**SENTENCIA NUM. 58**

---

---

**ILTMOS. SRES.  
PRESIDENTE  
D.  
MAGISTRADOS  
D.  
D.**

---

---

En la Ciudad de Almería, a veintidós de marzo de dos mil diez.

La Sección Segunda de esta Audiencia Provincial, ha visto en grado de apelación, rollo número 169/09, los autos procedentes del Juzgado de 1ª Instancia Núm. 7 de Almería, seguidos con el número 1047/07, sobre Juicio Monitorio entre partes, de una como apelantes, D. \_\_\_\_\_, Dª. \_\_\_\_\_, Dª. \_\_\_\_\_, y Dª. \_\_\_\_\_, representados por la Procuradora de los Tribunales Dª. \_\_\_\_\_ y dirigidos por la Letrada Dª. \_\_\_\_\_ y de otra como apelada Comunidad de la Parcela Común y Anejos de los Edificios Mirador de Villablanca, representada por el Presidente de dicha Comunidad, D. \_\_\_\_\_ y dirigidos por el Letrado D. \_\_\_\_\_

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se aceptan los de la sentencia apelada como relación de trámites y antecedentes del procedimiento.

**SEGUNDO.-** Por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 7 de Almería, en los referidos autos se dictó sentencia con fecha 31 de Julio de 2.008, cuyo Fallo dispone:

**“Que desestimando íntegramente la oposición al juicio monitorio, formulada por D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, en nombre y representación de D. \_\_\_\_\_,**

**\_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, frente a la reclamación efectuada por LA COMUNIDAD DE LA PARCELA COMÚN Y ANEJOS DE LOS EDIFICIOS MIRADOR DE VILLABLANCA.**

**1.- Condeno a D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ a pagar a la actora la cantidad de CIENTO VEINTIOCHO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (128,31 €).**

**2.- Condeno a D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ a pagar al actor la cantidad de CIENTO VEINTIOCHO MIL EUROS CON TREINTA Y UN MIL CÉNTIMOS (128,31 €).**

**3.- Condeno a D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ a pagar al actor la cantidad de CIENTO VEINTIUN EUROS CON UN CÉNTIMOS (121,01 €).**

**4.- Con imposición de costas a los demandados.**

Dicha Sentencia fue aclarada mediante Auto de 26 de Septiembre de 2.008 cuya Parte Dispositiva es del tenor literal siguiente: **“SE RECTIFICA el apartado 2º del fallo de la SENTENCIA de fecha 22 de julio de 2008, en el sentido de que donde se dice “CIENTO VEINTIOCHO MIL EUROS CON TREINTA Y UN MIL CENTIMOS”, debe decir “CIENTO VEINTIOCHO EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS”.**

**TERCERO.-** Contra la referida sentencia y por la representación procesal de la parte demandada se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación, acordándose tenerlo por preparado y concediéndosele el plazo de 20 días para

interponerlo, lo que realizó solicitando la revocación de la sentencia impugnada y se dicte otra absolviendo a sus representados D. \_\_\_\_\_, D<sup>a</sup>

\_\_\_\_\_, D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ a pagar a la actora la cantidad de 128,31 Euros y a D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ a pagar a la actora la cantidad de 121,01 Euros, condenando a las costas de ésta alzada al actor”; concedidos 10 días a las demás partes personadas para que se opusieran a dicho recurso e impugnaran la sentencia en lo que les resultare desfavorable, por la representación procesal de la parte actora-apelada, se evacuó el traslado oponiéndose al recurso y solicitando la confirmación de la sentencia impugnada con expresa condena en costas a la parte apelante; elevados los autos a esta Audiencia y seguido el recurso por sus trámites, se señaló día para votación y fallo que tuvo lugar el día 18 de Marzo de 2.010.

**CUARTO.-** En la tramitación de ambas instancias se han observado las prescripciones legales.

Y siendo Ponente el Ilmo. Sr. D.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Formulada oposición en un proceso monitorio en donde se reclama a varios comuneros de un complejo residencial la cantidad de 377,63 euros, por los demandados se recurre la resolución estimatoria de la pretensión de cobro de la deuda alegando la falta de legitimación de la Comunidad de Propietarios que inició este proceso, argumentando que se han vulnerado los arts. 5 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal al haberse constituido sin la unanimidad necesaria y sin que pueda aplicarse el régimen del art. 24-4 de la L.P.H como se ha hecho por el Juez “a quo”.

Lo que la parte pretende es que mediante este proceso se haga un estudio de la legalidad de la Comunidad de Propietarios que presenta su reclamación por cuotas

impagadas, amparándose en la complejidad de su funcionamiento derivado de la existencia de dos comunidades que funcionaban separadamente y pagaban los gastos de unos elementos comunes, hasta que en junta de propietarios de 12 de abril de 2.007 de las dos comunidades, debidamente convocadas por los presidentes de ambas y con citación de todos los copropietarios, acuerdan sustituir el régimen que de facto existía y constituirse en una comunidad de la Ley de Propiedad Horizontal. Este acuerdo no consta que haya sido recurrido y la sentencia de primera instancia otorga legitimación al demandante pues, tras analizar con detalle la evolución legislativa en materia de propiedad horizontal y el cambio que supuso la Ley 8/1999 de 6 de Abril, que otorgó relevancia más a la situación de hecho contemplada en el art. 396 del C. Civil que al título constitutivo, concluye que la situación de facto en este complejo permite considerar existente una propiedad horizontal que se rige por el art. 24 de la citada LPH, por aplicación de la cláusula supletoria del art. 24-4 citado que obliga a regirse por sus normas a los complejos inmobiliarios que no adopten ningunas de las formas jurídicas. Este criterio debe ser mantenido en ésta alzada a la vista de la normativa aplicada y el acta constitutiva, que en realidad no es más que formalizar una comunidad de propietarios que de facto venía funcionando pero que en todo momento se regía por la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que el Presidente de la misma, designado por todos los copropietarios citados al efecto, tiene legitimación para ejercitar la reclamación que nos ocupa, sin que podamos entrar a analizar bajo este motivo de oposición la validez del tipo de comunidad que fue adoptada en aquella junta de 12 de Abril, dentro del "complejo inmobiliario" pues en todo caso hay una comunidad de propietarios y un presidente elegido por los dueños.

**SEGUNDO.-** Se reitera por la recurrente en su escrito de recurso que ha habido un error en la valoración de la prueba porque se ha sustituido el régimen anterior, por el que se regulaba el pago de las zonas comunes por el nuevo régimen, cuando incluso para gastos extraordinarios existía un régimen anterior que los regulaba.

Olvida el recurrente que lo relevante es lo previsto en el art. 24.4 de la

L.P.H. ya referido, que obliga a aplicar con carácter supletorio las reglas procedentes que regulan el funcionamiento de las comunidades de propietarios que están integradas por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, participando en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Por tanto el régimen anterior no puede regular las relaciones entre los comuneros ni la aportación a los gastos comunes, aunque en su momento no existiese una unanimidad para modificar el título constitutivo, obligando a constituirse en un agrupación de comunidades de propietarios.

**TERCERO.-** Continúa la parte alegando incongruencia omisiva y vulneración del régimen jurídico previsto en el art. 24 de la L.P.H. porque, tratándose de gastos extraordinarios se necesitaba el acuerdo de mayoría cualificada y, por tanto, se tenían que haber recurrido previamente las dos juntas que componen la agrupación.

Aquí la parte confunde los gastos extraordinarios con los gastos que requieran una mayoría cualificada, que no son los que nos ocupan, pues se trata de arreglos de las zonas comunes y mejoras ordinarias de las mismas que no requieren una mayoría cualificada. Además, como se señala en la sentencia recurrida, a la junta de 10 de septiembre de 2.007 fueron citados todos los vecinos que votaron los acuerdos junto a los presidentes de la Comunidad.

**CUARTO.-** Finalmente se alega vulneración del art. 11.2 de la L.P.H. al mediar una obra que no es conservación sino de mejora e implantación de nuevos servicios o instalaciones subsumibles en el art. 11.2 citado.

Sin embargo dichas obras eran necesarias para la seguridad del recinto y de los bañistas que usen la piscina por lo que no pueden subsumirse en dicho artículo, que contempla nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del edificio, según su naturaleza y características. Por tanto en esta cuestión debemos de remitirnos a los extensos y detallados argumentos de la sentencia recurrida que confirmamos por sus propios

fundamentos de derecho.

**QUINTO.-** Al desestimarse el recurso y confirmarse la sentencia recurrida procede imponer las costas de ésta alzada.

**VISTAS** las disposiciones citadas y demás de pertinente y general aplicación.

### **FALLAMOS**

Que con desestimación del recurso de apelación deducido contra la sentencia dictada con fecha 31 de Julio de 2.008, por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 7 de Almería, en los autos num. 1047/07, sobre Juicio Monitorio de los que deriva la presente alzada, debemos de **CONFIRMAR** y **CONFIRMAMOS** la sentencia recurrida con imposición de las costas causadas en ésta instancia a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Leída y publicada que fue la anterior sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman, estando celebrando Audiencia Pública el mismo día de su fecha, de todo lo cual doy fe.