



AP Asturias, Gijón, Sec. 7.ª, 131/2014, de 10 de abril
Recurso 395/2013. Ponente: RAMON IBAÑEZ DE ALDECOA LORENTE.

SP/SENT/763718

Los propietarios están obligados al pago de los gastos comunes aun cuando no hagan uso de sus instalaciones

EXTRACTOS

Los propietarios están obligados al pago de los gastos comunes aun cuando no hagan uso de sus instalaciones

"... Aparte de ello, como muy bien se expresa en la Sentencia apelada, la liquidación del saldo deudor tiene suficiente soporte en las actas de las Juntas de los años anteriores, en las que se detallan las cuotas ordinarias que se aprobaban y las derramas a las que debían hacer frente los comuneros, con el desglose que se hace en el fundamento jurídico tercero de la Sentencia, y no puede pretender la demandante impugnar ahora uno por uno los documentos, albaranes y facturas que justificarían aquéllos gastos, que se aportaron con la demanda solo como apoyo de los acuerdos adoptados, sin haber impugnado los acuerdos en los que se aprobaron las respectivas derramas y cuotas ordinarias, pues si bien la impugnación de dichos acuerdos no se haya sometida al régimen de impugnación de la LPH, se trata de acuerdos que deben presumirse válidos, eficaces y ejecutivos mientras no sean expresamente impugnados, como tampoco, y por los mismos motivos, puede pretender la apelante impugnar la cuota de participación de ella y de su esposo en la comunidad, que se había venido fijando en un 5%, según se refleja en las actas de las Juntas celebradas en los últimos años, y no se diga que la apelante y su esposo no fueron convocados a las respectivas Juntas, cuando eran perfectamente conocedores de que las Juntas ordinarias se celebraban normalmente en la última semana del mes de agosto, como lo pone de manifiesto que en las celebradas en los años 2.005 y 2.008 se leyeron sendas cartas remitidas por ellos a la Junta, y de que la convocatoria para todas ellas se hacía en las viviendas que los comuneros tenían cercanas a la finca, de modo que no puede alegar falta de convocatoria ni desconocimiento de los acuerdos adoptados quien, siendo consciente de que las notificaciones se venían haciendo habitualmente, como pone de relieve la Sentencia, en la vivienda cercana a la finca en cuestión, se coloca voluntariamente en una situación de pasividad y total falta de interés por el funcionamiento de la Comunidad y, lo que es más grave, por el mantenimiento de la finca y sus instalaciones, sin renunciar a su participación en la copropiedad ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Gijón, dictó en los referidos autos Sentencia de fecha 26 de Julio de 2013 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO.- Estimo íntegramente la demanda dedcida a instancias de don Fabio , en interés de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , nº NUM000 , de La Vecilla, contra don Antonio y doña Zaira , y, en consecuencia, les condeno a pagar la cantidad de cuatro mil trescientos veinticuatro euros (4.324 €), aumentada en el interés previsto en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Con imposición de costas a los demandados".

SEGUNDO.- Notificada la anterior Sentencia a las partes, por la representación de DOÑA Zaira , se interpuso recurso de apelación y admitido a trámite se remitieron a esta Audiencia Provincial, y cumplidos los oportunos trámites, se señaló para dictar resolución en el presente recurso el día 12 de Marzo de 2014.

TERCERO.- En la tramitación de este recurso se han cumplido las correspondientes prescripciones legales.

Vistos por el Ilmo. Sr. DON RAMÓN IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE, Magistrado Único, de conformidad con lo previsto en el artículo 82.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Recurre en apelación la demandada, D^a Zaira la Sentencia que, en primera instancia, estima íntegramente la demanda que interpuso D. Fabio , en beneficio de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 n^o NUM000 , de La Vecilla (León), contra ella y contra su esposo, D. Antonio , y condena a ambos demandados a pagar a la demandante la cantidad de 4.324 €, en concepto de cuotas y gastos de la Comunidad, a la que también pertenecen los demandados, del período comprendido entre el año 2.004 hasta el 2.012, ambos inclusive.

SEGUNDO .- En su primer motivo de recurso, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 459 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , alega la apelante infracción en la Sentencia apelada del artículo 443 del citado Texto Legal , en relación con el artículo 24 de la Constitución , porque entiende que en el acto de la vista no se le permitió contestar a la demanda con la extensión y claridad que pretendía, lo que, a su juicio, le generó indefensión.

A este respecto, hemos de decir que, tal y como consta en los autos, los demandados son abogado y procuradora de profesión, respectivamente, y están casados en régimen de gananciales, y pese a ello, en lugar de personarse en los autos bajo una misma representación y defensa, decidieron hacerlo el Sr. Antonio bajo la representación de la procuradora D^a M^a Eugenia Castañeira Arias y ejerciendo su propia defensa, y la Sra. Zaira ejerciendo su propia representación y asistida de la letrada D^a Albina Flórez Lorenzo, siendo así que, siendo cierto que la actual Ley de Enjuiciamiento Civil no prohíbe tal forma de proceder, no lo es menos que no se aprecia motivo alguno que aconseje tal disociación, al no constar que exista conflicto de intereses en el matrimonio, ni que sus líneas de defensa sean, en lo esencial, distintas, por lo que resulta perfectamente lógico que en el acto del juicio no se permitiese a la abogada de D^a Zaira reiterar en su turno de contestación argumentos e impugnaciones ya expuestos anteriormente por el Sr. Antonio , aparte de que, no se solicita en el recurso que se declare nulidad de actuaciones, puesto que se realizan en él las alegaciones que, según se dice, no se le dejaron hacer en el acto del juicio, con lo que ninguna indefensión se habría producido, ello sin perjuicio de la valoración que hagamos de tales alegaciones.

TERCERO .- Ha quedado debidamente acreditado que los demandados son copropietarios de una finca registral sita en el término de La Mata de Bérbula, Ayuntamiento de Valdepiélagos (León), que se describe en la certificación registral acompañada con la demanda, y que ésta finca, junto con otra que también se describe en dicha certificación conforman de hecho una única parcela que ha venido siendo destinada por sus copropietarios, al menos desde el año 1.997, a una finalidad recreativa y de ocio y al disfrute de sus instalaciones, tales como piscina, frontón, etc. El demandante, actuando en beneficio de la comunidad constituida sobre dicha finca y sus instalaciones, reclama a los demandados el pago del saldo deudor que fue aprobado por unanimidad en la Junta de copropietarios celebrada el 26 de agosto de 2.012, por importe de 4.324 €, aportando a tal efecto copia del acta de la Junta y certificación emitida por el Secretario de la Junta (documento n^o 37 de la demanda), que comprende las cuotas ordinarias y derramas adeudadas desde el año

2.004 hasta el 2.012, ambos inclusive.

Los demandados se niegan a pagar dicha cantidad porque dicen que desde el año 2.005 no hacen uso de las instalaciones de la finca, cuestión ésta a la que se da adecuada respuesta en la Sentencia apelada, puesto que esa falta de uso no ha de eximirles de la obligación de contribuir al mantenimiento de la finca, y solo una renuncia clara y explícita a su parte en el condominio podría liberarles de esa obligación, conforme a lo dispuesto en el artículo 395 del CC , pero tal renuncia no se ha producido. Por otra parte, tampoco puede desconocerse que es un hecho no discutido que la finca fue dedicada, al menos desde el año 1.997, al disfrute por sus copropietarios de las instalaciones deportivas y de recreo comunes, por lo que tampoco la falta de uso de esas instalaciones por los demandados a partir del año 2.005 puede eximirles de la obligación de contribuir a su mantenimiento, pues forman parte intrínseca del destino dado por consenso de todos los comuneros a la finca, y la prueba es que hasta el año 2.004 estuvieron haciendo uso de ellas y participando en los gastos comunes, según iban siendo aprobados por los órganos de la comunidad.

Cierto es que no son aplicables en el presente supuesto las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, puesto que falta el presupuesto que exige el artículo 396 del Código Civil , al que se remite el artículo 1 del citado Texto Legal , puesto que toda la finca es bien común, y no hay partes privativas, pero es necesario tener en cuenta que en el régimen de la copropiedad regulado en los artículos 392 y ss. del Código Civil resulta plenamente admisible que los comuneros se doten de ciertos órganos para el mejor funcionamiento de la comunidad, y en el presente supuesto es un hecho plenamente probado que la comunidad ha venido funcionando desde su inicio constituyéndose en Junta de copropietarios que se celebraba anualmente, con preferencia en el mes de agosto -para facilitar con ello el mayor número de asistentes que se encontrasen de vacaciones estivales- y con un presidente y un secretario con funciones de administrador, tal y como reflejan con claridad las actas aportadas con la demanda, de modo que no puede impugnar el modo de funcionamiento de la comunidad quien por muchos años lo consintió, sin queja alguna. Como muy bien se dice en la Sentencia apelada, la cantidad adeudada resulta con claridad del acuerdo de la Junta celebrada el 26 de agosto de 2.012, en la que se aprobaron por unanimidad los saldos deudores, y de la certificación del Secretario adjuntada a la demanda como documento nº 37. Es más, lo acordado en la Junta de 26 de agosto de 2.012, no es sino la ratificación de lo acordado en la Junta del año anterior, celebrada el 28 de agosto de 2.011, en la que se aprobaron también por unanimidad los saldos deudores existentes en aquélla fecha, de modo que en la celebrada en agosto de 2.012 tan solo se añadió la deuda correspondiente al último ejercicio. Estos acuerdos se adoptaron con la mayoría que exige el artículo 398 del Código Civil , y no han sido expresamente impugnados por demanda o reconvenición, ni consta que sean gravemente perjudiciales para los demandados, que han tenido todos estos años la oportunidad de disfrutar de la finca y sus instalaciones, y si no lo han hecho ha sido sólo por su voluntad, y no por causa imputable a la comunidad. **Aparte de ello, como muy bien se expresa en la Sentencia apelada, la liquidación del saldo deudor tiene suficiente soporte en las actas de las Juntas de los años anteriores, en las que se detallan las cuotas ordinarias que se aprobaban y las derramas a las que debían hacer frente los comuneros, con el desglose que se hace en el fundamento jurídico tercero de la Sentencia, y no puede pretender la demandante impugnar ahora uno por uno los documentos, albaranes y facturas que justificarían aquéllos gastos, que se aportaron con la demanda solo como apoyo de los acuerdos adoptados, sin haber impugnado los acuerdos en los que se aprobaron las respectivas derramas y cuotas ordinarias, pues si bien la impugnación de dichos acuerdos no se haya sometida al régimen de impugnación de la LPH, se trata de acuerdos que deben presumirse válidos, eficaces y ejecutivos mientras no sean expresamente impugnados, como tampoco, y por los mismos motivos, puede pretender la apelante impugnar la cuota de participación de ella y de su esposo en la comunidad, que se había venido fijando en un 5%, según se refleja en las actas de las Juntas celebradas en los últimos años, y no se diga que la apelante y su esposo no fueron convocados a las respectivas Juntas, cuando eran perfectamente conocedores de que las Juntas ordinarias se celebraban**

normalmente en la última semana del mes de agosto, como lo pone de manifiesto que en las celebradas en los años 2.005 y 2.008 se leyese sendas cartas remitidas por ellos a la Junta, y de que la convocatoria para todas ellas se hacía en las viviendas que los comuneros tenían cercanas a la finca, de modo que no puede alegar falta de convocatoria ni desconocimiento de los acuerdos adoptados quien, siendo consciente de que las notificaciones se venían haciendo habitualmente, como pone de relieve la Sentencia, en la vivienda cercana a la finca en cuestión, se coloca voluntariamente en una situación de pasividad y total falta de interés por el funcionamiento de la Comunidad y, lo que es más grave, por el mantenimiento de la finca y sus instalaciones, sin renunciar a su participación en la copropiedad.

Por último, en lo que se refiere a la prescripción que se alega respecto de las cuotas ordinarias anteriores al año 2.008, por efecto de lo dispuesto en el artículo 1.966.3º del Código Civil , se trata de una cuestión nueva, que no fue expresamente alegada en la contestación a la demanda por quien ahora la invoca, y de ahí que no sea tratada en la Sentencia apelada, a la que no se acusa por la apelante en ningún momento de incongruencia omisiva por este motivo, cuestión que, por tanto, no puede introducir la apelante en el debate en ésta segunda instancia, pues infringe el principio "pendente apellatione nihil innovetur" y lo dispuesto en el artículo 456.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , pero es que, además, en cualquier caso, ha quedado acreditado que la comunidad no ha abandonado nunca la intención de reclamar a los demandados la deuda que mantenían con la comunidad y que venía aumentando con los años, pues así se deduce del contenido de las actas de la Junta aportadas con la demanda, y, en concreto, de la celebrada el 24 de agosto de 2.008, en la que, en respuesta a la carta que D. Antonio envió a la Junta, ésta le requiere expresamente para que pagase la deuda que entonces mantenía con la comunidad, con lo que la prescripción habría quedado interrumpida de conformidad con lo previsto en el artículo 1.973 del Código Civil , una vez que ya hemos dicho que los demandados no pueden alegar sin mala fe desconocimiento de lo acordado en las Juntas y de sus convocatorias.

CUARTO .- Procede, pues, desestimar el recurso interpuesto, confirmar la Sentencia apelada, e imponer las costas procesales causadas en esta instancia a la parte apelante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 398-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en relación con el artículo 394-1 del mismo Texto Legal .

En atención a lo expuesto, se dicta el siguiente:

FALLAMOS

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de D^a Zaira , contra la Sentencia dictada el 26 de julio de 2.013, por el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Gijón , en los autos de Juicio Verbal nº 408/2013, y, en consecuencia, confirmar la citada resolución, con expresa imposición de las costas procesales causadas en esta instancia a la parte apelante.

Así por esta Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo, la pronuncia, manda y firma el Ilmo. Sr. Magistrado DON RAMÓN IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE.

PUBLICACION.- La anterior Sentencia se ha hecho pública en el día de la fecha. En Gijón, a once de Abril de dos mil catorce. Doy fe.