

Procedimiento: Recurso de apelación

Sentido del fallo: Estimación

PTE.: Ibáñez Solaz, María

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.-

En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 2 DE MISLATA, con fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete, se dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: " FALLO: Que estimo la excepción de cosa juzgada planteada por Calixto y Dª Lina, debiendo DESESTIMAR INTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE DIRECCION000, NUM000. Con imposición de costas a la parte actora ".

### SEGUNDO.-

Contra dicha sentencia, por la representación de la parte demandante, se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día veintiuno de febrero de dos mil dieciocho, para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

### TERCERO.-

En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.-

La representación procesal de la Comunidad de Propietarios del Edificio C/ DIRECCION000 NUM000, de Mislata, formuló demanda de juicio monitorio contra Calixto y Lina, reclamando 3.905,93 euros, en concepto de gastos liquidados en Junta de Copropietarios de fecha 10-12-2015 correspondientes al bajo comercial de los mismos. A los demandados se le notificó el acta de Junta General Ordinaria de 10-12-2015 en fecha 1-2-2016, mediante carta certificada con acuse de recibo a través del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia- Castellón.

Los demandados se opusieron a la pretensión actora, invocando, en síntesis, la existencia de cosa juzgada en relación al previo Juicio Verbal 550/2012 del Juzgado de 1ª Instancia n.º 3 de Mislata, la inexistencia de deuda vencida, líquida y exigible, a la fecha del acuerdo, el incumplimiento del procedimiento legalmente establecido para articular la reclamación, la falta de validez de la certificación emitida, inadecuación del procedimiento monitorio para reclamar los gastos que se le reclaman, inexistencia de deuda, y ausencia de obligación de contribuir a los gastos reclamados.

La actora impugnó la oposición defendiendo la validez del procedimiento y el cumplimiento de todos los requisitos legales, negando la concurrencia de cosa juzgada.

Tras ello se dictó Decreto dando que ponía fin al proceso monitorio incoando juicio verbal, en el que ambas partes se mantuvieron en sus iniciales tesis.

La sentencia dictada acoge la excepción de cosa juzgada y desestima la demanda.

Frente a ella recurre la CP demandante que reitera sus argumentos oponiéndose los demandados en similares términos en que argumentaron su oposición al proceso monitorio.

### SEGUNDO.-

Respecto a la concurrencia de cosa juzgada entre el presente Juicio Verbal 727/2016 del juzgado de 1ª instancia n.º 2 de Mislata y el anterior Juicio Verbal 550/2012 del Juzgado de 1ª Instancia n.º 3 de Mislata, entendemos que no concurre la referida excepción.

El art. 222 que regula cosa juzgada material dispone:

Artículo 222. Cosa juzgada material

1. La cosa juzgada de las sentencias firmes, sean estimatorias o desestimatorias, excluirá, conforme a la Ley, un ulterior proceso cuyo objeto sea idéntico al del proceso en que aquélla se produjo.
2. La cosa juzgada alcanza a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición, así como a los puntos a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 408 de esta Ley.

Se considerarán hechos nuevos y distintos, en relación con el fundamento de las referidas pretensiones, los posteriores a la completa preclusión de los actos de alegación en el proceso en que aquéllas se formularen.

3. La cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes, así como a los sujetos, no litigantes, titulares de los derechos que fundamenten la legitimación de las partes conforme a lo previsto en el artículo 11 de esta Ley.

En las sentencias sobre estado civil, matrimonio, filiación, paternidad, maternidad e incapacitación y reintegración de la capacidad la cosa juzgada tendrá efectos frente a todos a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil. Las sentencias que se dicten sobre impugnación de acuerdos societarios afectarán a todos los socios, aunque no hubieren litigado.

4. Lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al Tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal.

De acuerdo con este precepto y la doctrina que lo interpreta, dando por reiterada la citada en la sentencia que se recurre, en el presente caso estimamos que no puede apreciarse.

En el Juicio Verbal 550/2012 del Juzgado de 1ª Instancia n.º 3 de Mislata, la CP reclamaba a los demandados el pago de 680,52 euros. Este importe se correspondía a lo acordado en junta de fecha 23-11-2011. En el acta de esta junta consta literalmente:

" Se toman los siguientes acuerdos: Se elige el presupuesto de la empresa GAR 06 SL para la reparación de la finca. Se fija un primer pago que corresponde al 20% del presupuesto (20% de 20.952,00=4.190,40) para pagarlo antes de del día 7 de enero de 2012, según el siguiente detalle:....Local:680,52."

Vemos pues que se trataba de hacer frente a unas obras extraordinarias por parte de la empresa GAR O6 SL, de acuerdo con un concreto presupuesto.

Conforme a este acuerdo de fecha 23-11-2011, ante el impago por los demandados, dueños del bajo de la cuota acordada, se presentó demanda de Juicio Monitorio luego se siguieron los tramites del Juicio Verbal y se dictó en fecha 26-3-2013 sentencia que desestimó la reclamación con el siguiente razonamiento:

" Pero, en todo caso, y entrando en el fondo del asunto, debe decirse que examinada el acta de fecha 23 de noviembre de 2.011, que se acompaña como documento número tres de la demanda, se aprecia que la cantidad que se reclama no lo es en concepto de cuotas impagadas, si no referente al importe del presupuesto que se aprobó en dicha Junta para la realización de las obras de reparación necesarias del edificio, esto es, una especie de fondo de reserva para atender a las obras de conservación y reparación en los términos del artículo 9 apartado f de la LPH (EDL 1960/55) , si bien, tampoco podría en sentido estricto incluirse la reclamación en dicho apartado, puesto que, realmente, tampoco se está reclamando la parte que correspondería al propietario de acuerdo con su cuota de participación en la constitución del fondo de reserva, si no, reitero, un presupuesto para la realización de obras futuras, por lo tanto, no se trata de una deuda vencida. Y en este sentido, el demandado ha acreditado que el mismo, por su condición de propietario de uno de los bajos, no venía obligado al pago de dichas obras, la demandada ha acompañado el informe de patologías del edificio, y el presupuesto correspondiente de la empresa GAR 06, S.L., que fue el aprobado por la referida Junta y en los mismos se refiere a la realización de obras en medianeras, patios de luces, cubierta, pérgola, fachada y garaje a cuyo pago no viene obligado el demandado, conforme se determina en la inscripción de la finca, puesto que además los locales se configuran como departamentos independientes".

Sin embargo en el procedimiento que nos ocupa, lo que se reclama no es la misma liquidación, sino otra distinta y que fue aprobada en la junta de fecha 10-12- 2015. En el acta de esta junta se observa como se hace referencia a una deuda del bajo de los demandados que asciende a la cantidad de 3.905,93 euros que se correspondían 3.815,93 a " gastos ordinarios y extraordinarios desde 20-5-2014 hasta 20-9-2014" y 90 euros a "cuota gastos notificación + certificación 10-12- 2015", total 3.905,93 euros." Se acuerda liquidar esta deuda y previa su notificación la reclamación judicial. Si se sigue leyendo el acta se observa que aunque la liquidación alude a gastos ordinarios y extraordinarios lo cierto es que se trata de hacer frente a un nuevo presupuesto de obras presentado por la empresa FORPI SL que ascendía a 21.157,40 euros, a los que se añadían 2.000 euros para imprevistos y 500 euros para tramites administrativos y burocráticos. Y así literalmente se dijo:

" 3.- ELECCIÓN DE PRESUPUESTO PARA LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS EXISTENTES EN EL EDIFICIO. ACUERDOS A TOMAR.- Como continuación a la previsión económica realizada en la anterior Junta General de fecha 10 de abril de 2.014, donde se aprobó una previsión económica para la realización de obras extraordinarias por importe de 23.840,00 €, y su reparto proporcional entre todos los copropietarios componentes de la comunidad, y dado que la empresa constructora que debía encargarse de la obra - Gar 06. S.L., - no ha aportado a la Comunidad la documentación necesaria para poder llevar a cabo las obras, se presentan nuevos presupuestos para la realización de los gastos extraordinarios a realizar en el edificio, en concreto en fachadas - exteriores e interiores (patios de luces) filtraciones en cubierta del edificio, canalizaciones generales de recogidas de aguas pluviales y residuales, así como los daños producidos en los interiores de las viviendas como consecuencia de las grietas existentes en el edificio así como la deficiente impermeabilización de la cubierta del edificio. Aprobándose por unanimidad contratar el presupuesto con la empresa Forpi S.L., siempre y cuando cumpla con los requisitos de contratación. Los trabajos se iniciaran en el menor plazo de tiempo posible, teniendo en cuenta que no se podrá efectuar en esta primera fase la totalidad de las obras, por falta de disponible, motivada por varios impagados. Por ello se ratificó el acuerdo aprobado en la anterior Junta General de fecha 12 de abril de 2.014, modificando, tan solo el importe al que ascienden las reparaciones anteriormente señaladas que en la actualidad asciende a 21.157,40 €. Entendiéndose que no se ha realizado la obra por incumplimiento de la empresa constructora finalista al no reunir los requisitos de contratación, y que de acuerdo con el nuevo presupuesto, la previsión económica de las obras sería la siguiente :

FECHA CONCEPTO IMPORTE

05/12/2011 Presupuesto Forpi, S.L. 19.234,00€

IVA 10% 1.923,40€

Imprevistos 2.000,00€

Tramites administrativos

y burocráticos 500,€

SUMAN 23.657,40 €

Siendo aprobada por unanimidad. Por ello, se puede mantener la misma previsión económica y cuantías aprobadas en la Junta anterior, siendo la siguiente :

LOCAL CUOTA DISTRIBUCIÓN A CTA DIFERENCIA

1ª 15,41 3.673,74€ -3673,74€ 0,00€

2ª 20,16 € 4.806,14€ -4.358,22€ 447,92 €

3ª 15,41€ 3.673,74€ -3.673,74€ 0,00€

4ypza.4 13,29E 3.168,34€ -3168,34€ 0,00€

5ª 10,87 2.591,41€ -2591,41€ 0,00€

BAJO 16,24€ 3.671,62€ -55,57€ 3.815,95€

PZA

1,2,3 6,2 1.478,08€ 0,00€ 1.478,08€

PZA 5 2,42 576,93€ -100,23€ 476,70€

SUMAN 100 23.840€ -17.621,35€ 6.218,65€.

Haciendo constar que los bajos comerciales no se encuentran exentos del pago de las obras que se van a cometer en el edificio, habida cuenta de que en los estatutos tan sólo los excluye de los gastos originados por el alumbrado, conservación, entretenimiento, reparación, ordinarios de dicho zaguán, escalera, terraza y ascensor, los cuales habrán de ser satisfechos tan sólo por los titulares de las viviendas". Por tratarse de obras extraordinarias que exceden de las exclusiones anteriormente señaladas el importe de la reparación se deberá sufragar por la totalidad de los copropietarios componentes de la comunidad."

Se trata pues de hacer frente a gastos extraordinarios para sumir determinadas reparaciones.

Estas obras que se acordaron llevar a cabo en el año 2011, no fueron finalmente realizadas por la empresa cuyo presupuesto había servido para la liquidación reclamada en el anterior Juicio Verbal, por lo que la CP procedió a replantearse el tema y valorando otros presupuestos lo que hizo fue tomar otro acuerdo, que consistía en efectuar las reparaciones de la finca por la mercantil FORPI SL, conforma su presupuesto, aprobando un nuevo reparto de estos gastos correspondiendo a los demandados 3.871,62 euros a los que se restaban 55,67 euros a cuenta, obteniendo la misma cifra de 3.815,95 (hay una diferencia de dos céntimos) que ya se adeudaba de la Junta anterior de fecha 10-4-2014.

Es decir, aunque que se trata de hacer frente a unas mismas obras, de carácter extraordinario, no se trata de los mismos presupuestos, ni de las mismas empresas ni de las mismas liquidaciones, por lo que no concurre la excepción de cosas juzgadas. Ello no obstante sí cabe destacar la falta de precisión en la redacción del acta y en la forma de adopción de acuerdos.

### **TERCERO.- .-**

Rechazada la concurrencia de cosa juzgada y atendiendo a la reclamación efectuada por la CP demandante, los demandados opusieron y oponendiversos motivos referidos a la inexistencia de deuda vencida y exigible a la fecha del acuerdo, el incumplimiento del procedimiento legalmente establecido para articular la reclamación, la falta de validez de la certificación emitida para iniciar el procedimiento, e inadecuación del procedimiento monitorio para reclamar los gastos que se les reclaman.

Estos motivos carecen de eficacia en el trámite del juicio verbal en que nos encontramos toda vez que afectaban al previo proceso monitorio en orden a su admisibilidad desde el punto de vista del especial proceso previsto para la reclamación de gastos comunes, pero que en este momento procesal, tras seguirse el juicio verbal carecen de efectividad.

Ello no obstante, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del art. 812.2.2º no concurrían, pues se aportó certificación del secretario administrador del acuerdo de la junta de fecha 10-12-2015, relativo a la liquidación que se reclamaba a los demandados, en la que concurrían todos los requisitos legales según es de ver en la aportada y obrante al folio 15. Ciertamente que en dicha certificación se hace constar la que se expide en la misma fecha de celebración de la Junta, pero ello no obsta a su validez formal, debiendo rechazarse un excesivo formalismo en esta materia. Añadir que si bien es cierto

que la certificación contiene el error de manifestar que el acuerdo fue notificado y no impugnado, y es ciertamente imposible que el mismo día de la junta se notificase y transcurriese el plazo para impugnar, cabe entender que se trata de un error al consignar la fecha que debe ser evitado en el futuro. Pero este error se salva, por el resto de documentos aportados, en particular la constatación de que el acuerdo fue notificado en fecha 1-2-2016 por medio de acuse de recibo remitido por el Colegio de Administradores de Fincas Valencia-Castellón, y no obstante ello, los demandados dejaron transcurrir el plazo de tres meses previsto en la Ley sin impugnarlo, por lo que la fecha de la demanda de juicio monitorio el 19-7-2016 el acuerdo si era firme y podía seguirse el juicio monitorio especial que nos ocupa.

Respecto al motivo referido a la imposibilidad de reclamar en el procedimiento monitorio tan solo gastos comunes, no teniendo tal naturaleza la cantidad reclamada en este procedimiento, se rechaza puesto que la el art. 812.2.2º alude a gastos comunes, sin distinguir gastos ordinarios y extraordinarios ni hacer excepción alguna, por lo que cabe entender comprendido tanto los gastos del apartado e), como los del [apartado f\) del art. 21 de la LPH \(EDL 1960/55\)](#), esto es tanto los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, como los fondos de reserva para atender obras de conservación y reparación.

Respecto a la improcedencia de la repercusión de los gastos que se le reclaman, basado el motivo en que según los estatutos no debía contribuir a su pago, tal motivo no puede ser acogido sin que podamos ahora en este momento, entrar a valorar si dicha exclusión respecto al acuerdo que nos ocupa, pues la falta de impugnación del acuerdo hizo decaer a los demandados el derecho a revisar tal cuestión. Y ello porque los acuerdos de la junta de propietarios que no han sido impugnados se han de ejecutar, y la oposición al juicio monitorio no es el cauce adecuado para impugnar la junta de la comunidad de propietarios; la parte si no está conforme con un acuerdo de la Junta de la comunidad debe impugnarlo expresamente por los cauces legales; si no lo hace en su momento, el acuerdo le vinculará.

Así el Tribunal Supremo ya en su sentencia de 17 de junio de 2002 ([EDJ 2002/23888](#)), decía que El planteamiento de los motivos es erróneo, ya que, aun dando en hipótesis por buenas sus razones, tropieza con la doctrina sentada ya por esta Sala en cuanto a la impugnación de los acuerdos de Junta de Propietarios con fundamento en la norma cuarta del art. 16 L.P.H. Declaró la sentencia de 24 de septiembre de 1991, que los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la L.P.H. o de los estatutos de la Comunidad de Propietarios, dan lugar a una nulidad que puede ser saneada por el transcurso del plazo consignado en la susodicha norma cuarta. En el mismo sentido se manifiesta la sentencia de 5 de mayo de 2000.

Dado que la recurrente sólo alega en defensa de sus motivos la infracción de normas de L.P.H. para considerar nulos los acuerdos, de lo que deduce que no está obligada a pagar las cuotas por las obras de sustitución de calderas, es de aplicación la anterior doctrina jurisprudencial, lo que acarrea la desestimación de tales motivos.

La Sala de la que formo parte, en la sentencia del 20 de febrero de 2009 (ROJ: SAP V 1158/2009) Sentencia: 90/2009, Recurso: 909/2008, Ponente: Sra. Escrig dijo:

"Pero, aunque así no fuera, y entrando a conocer el segundo motivo de su recurso, tampoco podríamos tomar en consideración tales alegaciones, porque es criterio de esta Sala que en el ámbito de este procedimiento, la parte demandada no puede alegar, como motivo de oposición, que las liquidaciones que el administrador le ha girado son incorrectas si no ha impugnado los acuerdos sociales en los que se aprobó la distribución de gastos comunitarios, ya que los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios son ejecutivos y de obligado cumplimiento para todos los copropietarios, en tanto no hayan sido impugnados con éxito o suspendidos por la Autoridad Judicial (art. 18 de la Ley especial); y es no aceptable que el propietario se limite a dejar de pagar, total o parcialmente, las cuotas comunitarias que le son reclamadas, por no estar de acuerdo con ellas. Concretamente, esta misma Sala, en la sentencia dictada el día 13 abril 2005, Pte: Cerdán Villalba, Pilar, manteniendo el criterio sentado con anterioridad, ha manifestado que Esta falta de pago, unida a dicha ejecutividad al demandar y a que, al hacerlo, habían transcurrido los plazos que el [Art.18 de la LPH \(EDL 1960/55\)](#) fija para la impugnación del reiterado acuerdo del 2001 sin que la misma se planteara en relación con el también repetido del 2003 en el que se liquida la deuda litigiosa, obliga a aplicar, el criterio de este Tribunal fijado en su sentencia de 24-3-03 recaída en el Rollo 266/03 de que la ausencia de impugnación de las partidas integrantes en la liquidación base del proceso del [art. 21 de la LPH \(EDL 1960/55\)](#), impide alegar luego la inconcreción de la deuda."

En consecuencia la demanda debe ser estimada condenado a los demandados al pago de los 3.905,93 euros reclamados más los intereses legales desde la fecha de la reclamación judicial hasta su total pago.

## CUARTO.- -

Por todo lo expuesto, se debe concluir con la estimación del presente recurso y la revocación de la sentencia de instancia, no haciendo expresa imposición de las costas de este recurso (398 lec). El mismo pronunciamiento procede respecto a lasde la primera instancia al entender que habida cuenta de la forma de redacción del acta y los errores materiales en la confección de la certificación se provocaban dudas de hecho y de derecho en orden a la cuestión debatida ( art.398 y 394 Lec).

En su virtud,

## FALLO

Se estima el recurso de apelación interpuesto por la CP. DIRECCION000, NUM000, contra la sentencia de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete, dictada en el Juicio Verbal 727/2016, acordando condenar a los demandados al pago de 3.905,93 euros más los intereses legales de dicha suma desde la reclamación judicial hasta su total pago. No se hace expresa imposición de las costas en ambas instancias.

Y a su tiempo con testimonio literal de la presente resolución, devuélvase las actuaciones al juzgado de procedencia, para constancia de lo resuelto y subsiguientes efectos, llevándose otra certificación de la misma al rollo de su razón.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno atendiendo a la cuantía, sin perjuicio de que pueda interponerse recurso de casación por interés casacional, en el plazo de 20 días, si en la resolución concurren los requisitos establecidos en el artículo 477-2-3º, en su redacción dada por la [Ley 37/2011 de 10 octubre 2011 \(EDL 2011/222122\)](#), y en tal caso recurso extraordinario por infracción procesal

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

PUBLICACION.- Doy fe: la anterior resolución, ha sido leída y publicada por el Ilmo./a. Sr./a, Magistrado/a Ponente, Dª MARIA IBAÑEZ SOLAZ-Valencia, a catorce de marzo de dos mil dieciocho.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 46250370072018100076

## Conceptos

---

**Obligación del propietario de contribuir al pago de los gastos generales de la comunidad**

- Título de acreditación de deuda en el proceso monitorio: certificación de impago de cantidades debidas en la comunidad de propietarios

Junta de propietarios