

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA  
SECCIÓN QUINTA (CARTAGENA)  
ROLLO N° 59/2007 (CIVIL)



ILTMO. SR. D. MIGUEL ÁNGEL LARROSA AMANTE  
Presidente  
ILTMO. SR. D. MATÍAS M. SORIA FERNÁNDEZ-MAYORALAS  
ILTMO. SR. D. JOSÉ JOAQUÍN HERVÁS ORTIZ  
Magistrados

En Cartagena, a cuatro de mayo de dos mil siete.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia,  
compuesta por los Ilustrísimos Señores citados

EN NOMBRE DE S.M. EL REY

ha dictado la siguiente

S E N T E N C I A N°

Vistos, en grado de apelación, por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial de Murcia, con sede en Cartagena, integrada por los Iltmos. Sres. expresados, los autos de juicio verbal número 251/06 (Rollo n° 59/07), que en primera instancia se han seguido en el Juzgado de Primera Instancia número uno de Cartagena, siendo partes, como demandante, D.JOSÉ SANGUINO GUTIÉRREZ, representado por la Procuradora Dª.María del Mar Posadas Molina y defendido por el Letrado D.Pedro A. Martínez García, y, como demandada, la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO CAMPISTA CARAVANING LA MANGA", representada por la Procuradora Dª.María Soledad Para Conesa y defendida por el Letrado D.Juan Solano Álvarez, actuando en esta alzada, como apelantes, ambas partes, ha sido Magistrado ponente el Iltmo. Sr. D. JOSÉ JOAQUÍN HERVÁS ORTIZ, que expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Cartagena, en los referidos autos de juicio verbal, tramitados con el número 251/2006, se dictó Sentencia con fecha 1 de junio de 2.006, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la procuradora, Sra. Carrión Hernández, en nombre y representación de D. José Sanguino Gutiérrez contra la Comunidad de Propietarios del Complejo Campista Caravaning de la Manga, debo condenar y condeno a la demandada a abonar al demandante la suma de 229,56 €, más el interés legal, así como debo declarar y declaro que la cuota trimestral vigente para el año 2006 será la aprobada en la Junta de Propietarios de fecha 30 de junio de 2004, en concreto y para las parcelas grandes la de 308,64 €, todo ello sin hacer pronunciamiento sobre costas procesales."

SEGUNDO. Contra dicha Sentencia se prepararon sendos recursos de apelación por ambas partes, que, una vez admitidos a trámite, interpusieron en tiempo y forma, exponiendo por escrito y dentro del plazo que al efecto les fue conferido, la argumentación que les sirve de respectivo sustento. De los escritos de interposición de los recursos se dio recíproco traslado a las partes, emplazándolas por diez días para que presentaran escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que les resultara desfavorable, dentro de cuyo plazo presentaron sus respectivos escritos de oposición al recurso interpuesto de contrario. Seguidamente, se remitieron los autos a este Tribunal, donde se formó el correspondiente rollo de apelación, con el número 59/07, que ha quedado para Sentencia sin celebración de vista, tras señalarse para el día 17 de abril de 2.007 su votación y fallo.

TERCERO. En la tramitación de esta instancia se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Frente a la Sentencia de primera instancia, que estima parcialmente la demanda interpuesta y condena a la parte demandada en los términos que se recogen en su fallo, se alzan ambas partes en base a las razones que exponen en sus respectivos escritos de

interposición, solicitando su revocación en el sentido interesado por cada uno de ellos. Pero los recursos han de ser desestimados y debe ser confirmada la Sentencia apelada, atendiendo, en esencia, a los fundamentos que en ella se exponen. Así, comenzando por el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, alega ésta que en las Junta o Asambleas de 30 de junio de 2.004 y de 11 de diciembre de 2.004 no fueron aprobadas ni fijadas las cuotas comunitarias correspondientes al año 2.003, sino las correspondientes al año 2.005. Pero tal motivo de recurso no puede ser estimado, pues cierto es que en el orden del día de la Junta de 30 de junio de 2.004 consta, como punto 4., el referente a presupuesto para el ejercicio de 2.005, forma de atenderlo y fijación del vencimiento de cuotas, pero no es menos cierto que también consta como punto 2. del orden del día el referente a rendición de cuentas del ejercicio del 2.003, con detalle de saldo inicial, ingresos y gastos. Y esa rendición de cuentas fue expresamente aprobada en esa Junta de 30 de junio de 2.004, sin que conste que tal acuerdo haya sido impugnado, resultando de esa rendición de cuentas que el gasto total del año 2.003 ascendió a 1.752.808,92 euros; y de ello se sigue que, en atención al coeficiente de participación del demandante, la cuota que giró trimestralmente la comunidad durante dicho año y que fue abonada por el demandante, esto es, la cuota de 227,11 euros, no excede de lo que a éste le correspondía pagar en cumplimiento de su obligación de contribuir a los gastos del complejo, sin que resulte admisible que el hoy demandante pretenda escudarse en una formal falta de aprobación de una específica y previa subida de cuotas para dejar de contribuir a esos gastos en atención a su cuota de participación, máxime cuando, como hemos visto, las cuentas correspondientes al año 2.003 fueron aprobadas en la Junta de 30 de junio de 2.004, que no consta que haya sido objeto de impugnación. Por todo lo expuesto, es correcto el pronunciamiento judicial de primer grado que concluye que la cuota trimestral que debía ser abonada durante el año 2.003 ascendía a 227,11 euros, siendo ésta también la cuota que debía abonarse durante el año 2.004, por las razones que el Juzgador "a quo" expone, esto es, que no puede entenderse aprobada subida alguna de cuotas para el año 2.004 ni tampoco el presupuesto correspondiente a dicho año, pues la Asamblea extraordinaria de 11 de diciembre de 2.003, en la que se acordaba la subida de cuotas para 2.004, fue declarada nula por Sentencia judicial firme, sin que tampoco en

ninguna otra Junta posterior se haya procedido a aprobar rendición alguna de cuentas correspondiente al año 2.004.

Por otra parte, alega también la parte actora y apelante, en relación con las cuotas correspondientes al año 2.005, que éstas no fueron nunca aprobadas en la cuantía señalada en la Sentencia apelada, es decir, en la cuantía trimestral de 308,64 euros, basándose, en esencia, en la impugnación que efectúa del acta correspondiente a la Asamblea de 11 de diciembre de 2.004. Pero tal motivo de recurso no puede ser acogido por varias razones. En primer lugar, debe destacarse que resulta innecesario acudir al acta de 11 de diciembre de 2.004 para tener por aprobada la cuota trimestral de 308,64 euros, pues no debe olvidarse que la propia parte actora acompañó a su demanda el acta de una Junta de 30 de junio de 2.004, en la que consta la aprobación del presupuesto correspondiente al año 2.005, y, por tanto, la cuota trimestral de 308,64 euros que en dicho presupuesto se contempla; en segundo lugar, todo lo que el recurrente alega sobre la inexistencia de la Junta de 11 de diciembre de 2.004 es algo que se dice por primera vez en esta alzada, por lo que constituye cuestión nueva de imposible acogimiento, pues no se negó en la primera instancia la existencia de dicha Junta; y, en tercer lugar, aunque es cierto que la parte hoy actora impugnó inicialmente en el acto del juicio los documentos que la parte demandada aportó en dicho acto, no es menos cierto que, en ese mismo acto, vino a matizar tanto la inicial impugnación que prácticamente la dejó sin efecto, hasta el punto de afirmar que si se admitían los documentos no se iba a formular protesta; y cuando el Juzgador "a quo" pidió a la parte actora que aclarase su postura y dijese si impugnaba los documentos por entender que no eran auténticos, dicha parte dijo que no los impugnaba por no ser auténticos sino porque el artículo 268 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece la obligatoriedad de presentar los documentos originales. Es decir, que la parte actora no impugnó los documentos porque entendiese que no eran auténticos, sino, simplemente, porque entendía que debían haberse aportado por originales, lo que permitió que el Juzgador "a quo" pudiese tomarlos en consideración en la Sentencia, sin mayor dificultad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 268.2. y 326.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y, desde luego, la postura que ahora adopta la parte actora en su recurso, en lo que se refiere a la autenticidad del acta de 11 de diciembre de 2.004, entra en abierta

contradicción con la postura que, respecto del mismo documento, adoptó en el acto de la vista, lo que no puede admitirse en modo alguno. Pero es que lo que ya resulta absolutamente sorprendente y novedoso es lo que se afirma por la parte actora, en el recurso de apelación, en relación con la Junta de 30 de junio de 2.004, cuando viene a decir incluso que esta última Junta nunca tuvo lugar, máxime cuando el acta de esta Junta de 30 de junio de 2.004 es aportada por la propia parte actora junto a su demanda, sin que en ésta se dijese que esa Junta no hubiese tenido lugar, lo que tampoco se dijo en el acto del juicio cuando la parte demandada procedió a aportar el acta de 11 de diciembre de 2.004. Es por ello que todas esas novedosas alegaciones que la parte actora realiza en el recurso en relación con las Juntas de 30 de junio de 2.004 y de 11 de diciembre de 2.004 merecen el más absoluto rechazo. Finalmente, debe añadirse que la aprobación del acta de una Junta en la siguiente Junta no es condición de validez y ejecutividad de los acuerdos adoptados en la primera, como se desprende, con claridad, de lo dispuesto, entre otros, en los artículos 18.4. y 19.3. de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por todo lo expuesto, debe ser íntegramente desestimado el recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

SEGUNDO. En lo que se refiere al recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios demandada, se solicita por ésta que sea revocada parcialmente la Sentencia apelada, en el sentido de declarar que las cuotas que deben ser de aplicación al complejo son las que, según la recurrente, se aprobaron en la Junta de 9 de noviembre de 2.005. Pero el recurso debe ser desestimado, pues, como se afirma en la Sentencia apelada, en la Junta de 9 de noviembre de 2.005 no se adoptó acuerdo alguno, lo que se constata fácilmente con una mera lectura del acta de dicha Junta, siendo de destacar que incluso quien actuó como Letrado de la comunidad en dicha Junta manifestó que, a la vista de los resultados, no se podía adoptar ningún acuerdo, por no haberse obtenido en ninguno la doble mayoría necesaria de votos y cuotas, sin que éste parecer fuese refutado por nadie en la Junta. Pero es que, además -y esto es lo esencial-, no existe constancia en acta de los concretos acuerdos que, según la comunidad, se adoptaron en dicha Junta y, desde luego, no consta cuál sería la cuota que habría que aplicar durante el año

2.006, por lo que no puede entenderse acreditado que se adoptase acuerdo alguno. Y ello con independencia de si los acuerdos debían aprobarse por doble mayoría de personas y cuotas o sólo por mayoría de cuotas; cuestión ésta en la que no es necesario entrar en la presente resolución, al ser indiferente su resultado para la resolución del recurso, toda vez que, como hemos visto, al no constar en acta el contenido de los acuerdos que pudieran haber sido adoptados y especialmente la voluntad comunitaria de tener por adoptados los acuerdos, no puede entenderse acreditada la adopción de acuerdo alguno. Es por ello que, como antes se dijo, debe ser desestimado el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios demandada.

TERCERO. Al desestimarse íntegramente los recursos de apelación interpuestos por ambos litigantes, deberían ser condenadas ambas partes al pago de las costas de esta alzada derivadas del recurso interpuesto por cada una de ellas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No obstante, a fin de simplificar y evitar actuaciones procesales que en nada beneficiarían a ninguna de las partes, deben entender compensadas las costas que correspondería abonar a cada una de ellas y, en su lugar, procede no hacer imposición de las costas de esta alzada a ninguna de las partes.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

#### F A L L A M O S

Que desestimando los recursos de apelación interpuestos, respectivamente, por la Procuradora D<sup>a</sup>.María del Mar Posadas Molina, en nombre y representación de D.JOSÉ SANGUINO GUTIÉRREZ, y por la Procuradora D<sup>a</sup>.María Soledad Para Conesa, en nombre y representación de la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO CAMPISTA CARAVANING LA MANGA", contra la Sentencia dictada en fecha 1 de junio de 2.006 por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Cartagena, en los autos de juicio verbal número 251/2006, debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución; y ello sin hacer imposición de las costas de esta alzada a ninguna de las partes.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Notifíquese esta Sentencia conforme a lo establecido en el artículo 248.4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, en su momento, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, de los que se servirá acusar recibo, acompañados de certificación literal de la presente resolución a los oportunos efectos de ejecución de lo acordado, uniéndose otro al rollo de apelación.

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

PUBLICACION.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Ponente de la misma, celebrando Audiencia Pública en esta Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Murcia, con sede en Cartagena, doy fe.