



Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Décima

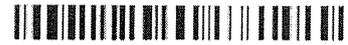
C/ Ferraz, 41 , Planta 2 - 28008

Tfno.: 914933917

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2015/0017844

Recurso de Apelación



(01) 30545936339

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 58 de Madrid
Autos de Juicio Verbal

APELANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL .
., MADRID

PROCURADOR D./Dña.

APELADO: ESTADO ESPAÑOL-RAMO DE DEFENSA (INSTITUTO DE DE
VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO)

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

SENTENCIA N°

ILMA. SRA. MAGISTRADA:

Dña. CARMEN RODILLA RODILLA

En Madrid, a diecinueve de abril de dos mil dieciséis.

La Magistrada D^a Carmen Rodilla Rodilla, de la Sección Décima de la
Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, ha visto en trámite de apelación los
presentes autos civiles Juicio Verbal seguidos en el Juzgado
de 1ª Instancia nº 58 de Madrid a instancia de COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DEL

MOSTOLES, MADRID apelante - demandante, representado por el/la Procurador D./Dña. y defendido por Letrado, contra ESTADO ESPAÑOL-RAMO DE DEFENSA (INSTITUTO DE DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO) apelado - demandado, representado y defendido por el/la Abogado del Estado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 03/07/2015.

VISTO, siendo Magistrada /Dña. **CARMEN RODILLA RODILLA**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 58 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 03/07/2015, cuyo fallo es el tenor siguiente: “Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO INTEGRAMENTE la demanda, y con imposición de la condena de las costas causadas a la parte actora. Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se deberá interponer por escrito ante este juzgado en el término de 20 días. De conformidad con el contenido de la Disposición adicional 15ª de la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre, se indica a las partes que para la interposición del RECURSO DE APELACIÓN la necesidad de constituir un depósito de 50 euros con la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado (número 2655 0000 02 y número de procedimiento/año), indicando en el depósito que se trata del recurso de apelación.”.

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que fue admitido, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por providencia de esta Sección, de fecha 13 de enero de 2016, se acordó con el turno establecido señalar para la resolución del presente recurso el día 26 de enero de 2016.

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- No se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia de instancia que contradigan los que contiene la presente resolución.

SEGUNDO.- Mediante demanda de Juicio Verbal se ejercita por la Comunidad de Propietarios del Móstoles acción en reclamación de 4.330,44 euros correspondientes a las cuotas ordinarias de las anualidades comprendidas entre 2010 y 2013 así como las generadas de enero a junio de 2014 impagadas por el Estado español-Ramo de Defensa como propietario de la parcela núm. 42 de la manzana 7 , derivadas de los gastos que generan los servicios de seguridad, limpieza ,



jardinería y mantenimiento de farolas del polígono de acuerdo con la cuota de participación que le fue asignada a su inmueble.

La parte demandada, sin cuestionar la existencia de la Comunidad de Propietarios actora opone su no participación en la misma al no constar en el polígono en que se encuentra incardinada la parcela de su propiedad elementos de dominio común de todos los propietarios, razón por la cual, los acuerdos de la Comunidad de Propietarios actora únicamente vinculan a los titulares dominicales que concurrieron a su constitución y los que posteriormente se adhirieran, entre los que no se encuentra el demandado, no constando en la escritura de entrega de la parcela por parte del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, la existencia de elementos comunes, habiendo satisfecho por su parte a la Junta de Compensación del sector 12, los gastos de urbanización que correspondían a la parcela.

La sentencia de instancia, desestimó la pretensión de la demanda al considerar no acreditados los hechos controvertidos en el pleito, es decir, que la demandada deba formar parte de la Comunidad de Propietarios demandante, al no apreciar en el título constitutivo -concretado en el acta de constitución de la Comunidad adjuntado con la demanda- los presupuestos exigidos en el art 5 de la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal (LPH), para su sometimiento a la ley especial, por no constar una descripción del inmueble en su conjunto en la que se detallan los elementos comunes además, de los privativos de cada uno de los comuneros, la cuota de participación de cada uno de los condóminos en dichos elementos que determinen su contribución a los gastos que se generen, ni así tampoco la concurrencia al acto de constitución del demandando o del Ayuntamiento de Móstoles como transmitente de la parcela, para quedar obligado en virtud de sus acuerdos

Frente a esta resolución judicial se alza la demandante en apelación instando su revocación, mediante los motivos que a continuación se abordarán, que fueron contradichos por la apelada en su escrito de oposición

TERCERO.- Conviene en este sentido alterar el orden de los motivos de impugnación esgrimidos, por cuanto que si no se aprecia la existencia de elementos o servicios comunes a cuya contribución vengan obligados los copropietarios de las parcelas del polígono en cuestión , resultaría ocioso entrar a analizar la cuota de participación asignada a la parte demandada

El planteamiento del objeto del proceso se centra en si la Comunidad de propietarios constituida -circunstancia no cuestionada de contrario- se encuentra habilitada legalmente para reclamar del demandado su contribución a los gastos por servicios comunes, considerando la sentencia que al no constar la existencia de elementos comunes , ni acreditarse que el acto de constitución contara con la asistencia del Ayuntamiento de Móstoles , del que trae causa la titularidad dominical del demandado, las decisiones de la Comunidad así constituida carecen de fuerza de obligar al demandado

En este sentido, ha de precisarse que conforme a lo dispuesto en el art 2 de la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal en su redacción dada por la ley 8/1999, (toda vez que no resulta de aplicación al supuesto presente las restantes innovaciones incluidas por la Disposición final 1 de la Ley 8/2013), sus normas son de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el art 5 en su apartado a) sino también a las diferentes formas asociativas o modalidades que se



contemplan en los párrafos siguientes, entre los que se encuentran - letra c)- “ *los complejos inmobiliarios privados*” a los que se refiere el capítulo III de la Ley introducido por el art 20 de la ley 8/1999 de 6 de abril ya mencionada, que no requieren para su constitución mas que la existencia de varias propiedades privativas y la participación indivisible de todas ellas en elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios, no exigiendo la ley que exista una base de copropiedad de elementos físicos, como se infiere de la conjunción disyuntiva utilizada, siendo suficiente la concurrencia de servicios comunes de utilidad para todos los predios .

Así resulta de la doctrina jurisprudencial en la materia entre las que destaca la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 a cuyo tenor

<<[...] se infiere de la expresión legal que basta para la calificación de complejo inmobiliario la existencia de un régimen de copropiedad o de titularidad compartida sobre instalaciones, o servicios inherente al derecho de propiedad privativo sobre los respectivos inmuebles que conforman el complejo, aunque no se trate de una copropiedad en sentido propio”.

Y continúa << En la Carta de Roma (V Congreso Internacional de Derecho Registral de 1982) se caracteriza a los complejos inmobiliarios “ por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí , a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones o y deberes entre los mismos , con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes”. Según la doctrina científica, la característica de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios[...]

En consecuencia, lo que determina la conceptualización de la demandante como una Comunidad de Propietarios integrada en el art 24 LPH es la



AESTIMATIO

A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

existencia de dos o mas parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sean locales o establecimientos de industria y participar estos titulares en servicios comunes de interés para toda las fincas que integran el polígono, como la vigilancia ,el servicio de jardinería, limpieza de viales o mantenimiento de los elementos de alumbrado especificados por el administrador en su declaración testifical, que repercuten en la preservación y revalorización de las fincas en su conjunto , sin que sea obstáculo para la existencia de una Comunidad de propietarios sometida a la LPH que no se hubiere otorgado el título constitutivo -art 2 b)- o que sus Estatutos no hayan causado inscripción en el Registro de la Propiedad, circunstancias que no afectan a quienes desde un principio hayan sido miembros de la Comunidad por sí o por su causante

A este respecto, resulta del documento núm. 3 de la demanda que la constitución el 23 de septiembre de 1999 de la Comunidad de Proprietarios del , fue promovida por la originaria Junta de Compensación ante su inminente liquidación por cumplimiento de su cometido y a fin de que los intereses comunes de los propietarios del suelo pudieran continuar siendo gestionados por sus órganos de representación, como establece en su Extremo Primero, quedando englobada la totalidad del suelo ordenado por el plan de Ordenación

Dicho documento ha de ser puesto en conexión con el documento núm. 5 correspondiente a la Junta general ordinaria de 5 febrero de 2010 en el que figura el Excmo Ayuntamiento de Móstoles como titular de varias parcelas - entre ellas la núm. 42 de la manzana 7 , con el pertinente coeficiente de participación, consignándose en el Extremo 3º que respecto de los recibos pendientes del Ayuntamiento se había dado orden de abono del tercer

trimestre.

De la interpretación sistemática de la prueba documental aportada ha de concluirse que el transmitente estaba integrado en la citada Comunidad de Propietarios y por ende , el adquirente no puede lícitamente invocar la no vinculación de sus acuerdos y la exoneración del deber de contribuir al sostenimiento de los servicios generales que ha de asumir como obligación dimanante del art 9 e) LPH, pues tratándose de una obligación propter rem que deriva del hecho de ser propietario, ha de ser aceptada por el que en cada momento ostenta la titularidad de la parcela aunque no haya intervenido en su constitución, de la que no puede ser eximido ni siquiera bajo la argumentación de no edificación en la parcela de su propiedad o de no utilización o disfrute de los servicios contratados a los que ha de coadyuvar según el coeficiente de participación asignado, puesto que no ha sido justificado en autos su impugnación por el demandado o por quien traiga causa su adquisición.

A su vez, habida cuenta de que la aprobación y liquidación de la deuda del demandado con la Comunidad fue aprobada por la Junta General celebrada el 22 de abril de 2014 y que la deuda así fijada, no cuestionada y certificada por el Secretario tiene el valor probatorio que le atribuye el art 21.1 y 2 LPH , deviene necesario la estimación del recurso formulado, con revocación de la sentencia de instancia y la condena de la apelada al abono de la suma interesada, con los intereses legales postulados

CUARTO .- La estimación del recurso determina la imposición a la parte demandada de las costas causadas en primera instancia, sin que proceda realizar especial declaración respecto de las originadas en esta alzada (art 398.1 y 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)

AESTIMATIO



A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones normativas de general y pertinente aplicación

FALLO

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la demandante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS del , contra la sentencia de fecha tres de julio de dos mil quince , dictada en las actuaciones de Juicio Verbal seguido con el número en el Juzgado de Primera Instancia número cincuenta y ocho de Madrid , **Debo Revocar** dicha resolución en su integridad, y con estimación de la demanda formulada **Condeno** al demandado ESTADO ESPAÑOL-RAMO DEFENSA-GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAY EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA a que abone a la actora la cantidad de cuatro mil trescientos treinta euros con cuarenta y cuatro céntimos (4.330,44) e intereses legales de esta suma desde la interposición de la demanda hasta su completo pago, con imposición a la demandada de las costas causadas en primera instancia y sin realizar especial declaración sobre las originadas en esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de Julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Remítase testimonio de la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina Nº 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2577-0000-00-0006-16, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta Sentencia, de la que se unirá certificación literal y autenticada al Rollo de Sala núm. 6/2016 lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

AESTIMATIO



C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com