



Roj: SAP T 262/2013 - ECLI:ES:APT:2013:262  
Id Cendoj: 43148370012013100104  
Órgano: Audiencia Provincial  
Sede: Tarragona  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 581/2012  
Nº de Resolución: 95/2013  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: ANTONIO CARRIL PAN  
Tipo de Resolución: Sentencia

**AUDIENCIA PROVINCIAL**

**TARRAGONA**

**SECCION PRIMERA**

**ROLLO NUM. 581/2012**

**ORDINARIO NUM. 890/2011**

**REUS NUM. CINCO**

**SENTENCIA NUM. 95/13**

**ILTMOS. SRES.:**

**PRESIDENTE**

**D. Antonio Carril Pan**

**MAGISTRADOS**

**D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Pilar Aguilar Vallino**

**D. Manuel Díaz Muyor**

En Tarragona, a 1 de marzo 2013.

Visto ante la Sección 1ª de esta Audiencia Provincial el recurso de apelación interpuesto por C.P. EDIFICIO000 de Miami Platja, representada por el Procurador Sr. Farré y defendida por la Letrada Sr. Farriol, en el Rollo nº **581/2012**, derivado del procedimiento Ordinario nº 890/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Reus, al que se opuso Eulalio , representada por la Procuradora Sra. Vallvé y defendido por el Letrado Sr. Jiménez Marín.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

ACEPTANDO los Antecedentes de Hecho de la sentencia recurrida; y

**PRIMERO.-** La sentencia recurrida contiene la siguiente parte dispositiva: "Que debo ESTIMAR y ESTIMO en parte la demanda interpuesta por el Procurador D. RAFAEL GALLEGO VECIANA en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO000 DE MIAMI PLATJA contra D. Eulalio y, en consecuencia, debo condenar y condeno al demandado a que pague a la comunidad actora la cantidad de 421,96 euros, más los intereses legales correspondientes; debiendo abonar cada parte las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".

**SEGUNDO.-** Contra la mencionada sentencia se interpuso recurso de apelación por C.P. EDIFICIO000 de Miami Platja, en base a las alegaciones que son de ver en el escrito presentado.

**TERCERO.-** Dado traslado a las demás partes personadas del recurso presentado para que formularsen adhesión o se opusieran al mismo, Eulalio formuló oposición.

**CUARTO.-** En la tramitación de ambas instancias del procedimiento se han observado las normas legales.

VISTO, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Presidente D. Antonio Carril Pan.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La apelación se alza contra la desestimación de parte de la demanda de reclamación de cuotas y derramas de la comunidad actora al comunero demandado, y lo hace invocando error en la apreciación de la prueba.

**SEGUNDO.-** La demanda se desestimó en parte por considerar el Juez a quo que se daba una falta prueba de la citación del demandado a las juntas en las que se acordaron las derramas y de notificación de las actas de las mismas.

Ha resuelto el TS en sentencia de 19/9/2007 , que "Con reiteración esta Sala ha señalado que nada impide, tanto desde el punto de vista sustantivo ( art. 15, párrafo segundo, LPH EDL 1960/55), como probatorio, que se pueda considerar acreditado haber tenido lugar la citación de un comunero a la Junta general, aunque no conste la fehaciencia del conducto notarial o del correo certificado con acuse de recibo, siempre que se den determinadas circunstancias y entre ellas la de que se trate de un sistema habitual de comunicación entre la Comunidad y los comuneros sin queja o protesta de sus integrantes ( SSTS 13 de marzo 1997 ; 10 de julio 2003 EDJ 2003/50734 ; 22 de marzo 2006 )". Por su parte la de 22/3/2006 puntualizó: el citado artículo 15 establecía que "la convocatoria la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la Junta, entregándose las citaciones, por escrito, en el domicilio que hubiere designado cada propietario y, en su defecto, en el piso a él perteneciente", pero la ley no exige ninguna fórmula especial para la remisión de las citaciones escritas relativas a una Junta General, y si se cuestiona la recepción por cualquier propietario, cabe demostrar la entrega mediante cualquier medio admitido en derecho, ya sea, entre otros, por el acuse de recibo de la carta, la utilización de correo certificado, la aportación por mensajería, el testimonio del Secretario de la Junta de su expedición por correo ordinario o la colocación de la convocatoria en un lugar visible de la propia finca, está última sentada por las SSTS de 8 de noviembre de 1989 y 12 de julio de 1994 , para así conseguir la convicción del Juzgador de que se ha verificado a cada uno de los integrantes de la comunidad en el domicilio correspondiente.

El art. 553-21.2 del CCC establece que la convocatoria, citaciones y notificaciones deben enviarse al domicilio que ha designado cada propietario y, si no ha designado ninguno, al elemento privativo del que es titular con una antelación mínima de ocho días naturales. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse en el tablón de anuncios de la comunidad o en lugar visible habilitado al efecto, a lo que agrega el mismo precepto que "el anuncio produce plenos efectos jurídicos a los tres días naturales de haberse hecho público si no puede realizarse la notificación personalmente", por lo que no es necesario que la Comunidad tenga que acreditar la recepción de la convocatoria por el destinatario, bastando que, por alguna de las pruebas admisibles en derecho, se acredite la remisión y publicación de la convocatoria, y el art. 553-27.2 dispone que el acta debe notificarse de la misma forma en que se ha notificado la convocatoria y en el mismo domicilio.

En el caso de autos nos encontramos con el expreso y rotundo reconocimiento del demandado de que no liquidó los gastos de la Comunidad actora y que adeuda las cantidades reclamadas, lo que hace presumir fundadamente que está al corriente de todo ello a través de la recepción de las actas de las junta, y ello debe así considerarse, en contra de la negativa de la recepción, en base a la razón que dio el propio demandado para votar negativamente si hubiera asistido a las juntas: porque no tenía dinero para pagar. Pero esa conclusión relativa a la recepción de las citaciones y de las actas se afianza aun más a tenor su propio reconocimiento de haber recibido la citación para la junta de 2010, reconocimiento derivado de su respuesta meramente posibilista y no de negación rotunda, agregando que no se le comunicó en forma fehaciente el acta, cuando resulta manifiesto que el CCC no exige tal forma, limitándose a disponer el mero envío de la convocatoria, envíos que en el caso de autos están acreditados por la prueba de los testigos, señores Luciano y Maximiliano , que pusieron de manifiesto que se hacían por correo, careciendo de trascendencia sus discrepancias respecto a si ello era con acuse de recibo o sin él, pues la administradora manifestó que era por correo ordinario porque así lo habían pedido los comuneros por comodidad, acreditando del mismo modo que la convocatoria y el acta se publicaban en el tablón de anuncios de la Comunidad, a lo que debemos añadir que también refuerza el pleno conocimiento de las convocatorias y de las actas el hecho de que el demandado resida de forma continua en el edificio de la comunidad y que a la reclamación de la deuda por la Letrada de la Comunidad respondiera con la misma pasividad que empleó frente a la remisión de la convocatorias y actas pese a las obligaciones que en ellas se le imponían, pues todo ello tiene plena concordancia con el real hecho de la oposición, que no es



otro que la carencia de medios para poder satisfacer la deuda expresamente reconocida, lo que se confirma por el hecho de que aun habiendo recibido el acta de 2010, en la que expresamente se hizo expresión de la deuda y de la decisión de reclamación judicial de la misma, recepción acreditada por la documentación aportada en la audiencia previa, consistente en el envío certificado con constancia de la entrega, también a ello respondió con el total silencio y pasividad.

Así pues, de lo referido deducimos la real recepción de las convocatorias y de las actas, que provoca la estimación de la apelación y con ella de la demanda en su integridad, por lo que se impone la condena del demandado al pago de la suma de 9.235,02 €, más los intereses legales desde la fecha de la demanda y las costas de primera instancia por disposición del art. 394 de la LEC .

**TERCERO.-** Que la estimación del recurso planteado obliga a no hacer imposición de costas al recurrente por disposición del art. 398 de la L.Enj.Civil.

VISTOS los preceptos legales y demás aplicables.

#### **FALLAMOS:**

Que declaramos **HABER LUGAR** a la apelación interpuesta por C.P. EDIFICIO000 de Miami Platja contra la sentencia dictada el 9 de mayo de 2012, por el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Reus cuya resolución revocamos y en consecuencia:

1º) Condenamos al demandado a pagar a la actora la suma de 9.235,02 €, más los intereses legales desde la fecha de la demanda y las costas de primera instancia.

2º) Sin imposición de costas a la apelante.

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