Roj: **SAP V 330/2018** - ECLI: **ES:APV:2018:330**

Id Cendoj: **46250370072018100058**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Valencia**
Sección: **7**
Fecha: **05/03/2018**
Nº de Recurso: **826/2017**
Nº de Resolución: **94/2018**
Procedimiento: **Recurso de apelación**
Ponente: **JOSE ANTONIO LAHOZ RODRIGO**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

Rollo nº 000826/2017

Sección Séptima

SENTENCIA Nº 9 4

SECCION SEPTIMA

Ilustrísimos/as Señores/as:

Presidente/a:

Dª MARIA DEL CARMEN ESCRIG ORENGA

Magistrados/as

D. JOSE ANTONIO LAHOZ RODRIGO

Dª PILAR CERDAN VILLALBA

En la Ciudad de Valencia, a cinco de marzo de dos mil dieciocho.

Vistos, ante la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia en grado de apelación, los autos de Juicio Ordinario - 000199/2017, seguidos ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE VALENCIA, entre partes; de una como demandante/s - apelante/s D. Ángel , dirigido por el/la letrado/a D/Dª. INMACULADA ELVIRA MONCHO GINER y representado por el/la Procurador/a D/Dª CARINA FERRER ALOS, y de otra como demandado/s - apelado/s COMUNIDAD PROPIETARIOS DIRECCION000 NUM000 -ESC. NUM001 VALENCIA, dirigido por el/la letrado/a D/Dª. MARIA JOSE FERRER CRUCEIRA y representado por el/la Procurador/a D/Dª AURELIA PERALTA SANROSENDO.

Es Ponente el/la Ilmo/a. Sr./Sra. Magistrado/a D/Dª. JOSE ANTONIO LAHOZ RODRIGO.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE VALENCIA, con fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, se dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda de impugnación del acuerdo aprobado en Junta de Propietarios de 17 de noviembre de 2016, por el que se acordó dentro del estado económico de la comunidad de propietarios que adeudaba la cuantía de 551,58 € interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. FERRER ALOS, en nombre y representación de Ángel , ABSOLVIENDO A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN LA CALLE DIRECCION000 NUM000 -ESCALERA NUM001 , VALENCIA, que ha estado representada por la Procurador Sra. PERALTA SANROSENDO de las pretensiones formuladas contra ella, con imposición de las costas a la parte actora. Y ESTIMANDO la reconvención formulada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DIRECCION000 , NUM000 -ESC NUM001 , VALENCIA, DEBO CONDENAR Y CONDENO a Ángel , a pagar la cantidad de 170,74 €, intereses previstos en el art. 576 LEC , y costas".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, por la representación de laparte 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.- Por la representación procesal del demandante, don Ángel , se interponen recurso de apelación contra la sentencia de instancia, desestimatoria de la acción de nulidad de los acuerdos adoptados en junta celebrada el 17 noviembre 2016, al considerar que no valora en debida forma la prueba en relación a los requisitos formales del acta y la determinación del importe debido, por lo que interesa su revocación y se dicte otra estimatoria de la demanda.

Los antecedentes procesales son los siguientes: a) El demandante, don Ángel , propietario de la vivienda nº NUM002 escalera NUM001 , de la calle DIRECCION000 nº NUM000 de Valencia insta la nulidad del acta de la junta celebrada el 17 noviembre 2016 y del acuerdo adoptado, punto 2, relativo al estado económico de reclamación de deudores. Alega que el acta de la junta adolece de defectos al no contener los datos que establece el artículo 19 de la LPH , al no recoger los nombres de los propietarios que votaron a favor y en contra de los acuerdos y las cuotas de participación que representan, tampoco consta la firma del presidente y del secretario al final de la misma; en cuanto al acuerdo alcanzado, punto 2 en el que se aprueba que adeuda el importe de 551,58 € por gastos de comunidad alega que ha realizado diversos pagos reconociendo la deuda por los importes relativos a primero, segundo y tercer trimestre del 2016, súplica se dicte sentencia dejando sin efecto el acuerdo que aprueba el estado económico frente a la comunidad; b) La demandada se opuso y formuló reconvención; en relación a la contestación alegó que penden dos procedimientos seguidos frente al demandante en el Juzgado de Primera Instancia número 25 y 14 de Valencia en los que se reclaman 403,17 € por cuotas de 2006 y 2007, recayendo sentencia condenatoria por 172,90 €, y en el segundo se reclama 255,45 € por cuotas de 2010,2011,2 003 y 2 014, recayendo sentencia condenatoria porimporte de 155,68 € al haber pagado después de la presentación de la demanda el importe de 99,77 €; la comunidad de propietarios ha ido imputando a las deudas más antiguas los distintos pagos realizados, que el importe debido coincide con la liquidación de deuda aprobada; aporta, folio 36, una relación de los distintos pagos realizados y como documento 68 y siguientes el estado de la cuenta del demandante, según control llevado por el administrador de la comunidad; formula reconvención en reclamación del importe de 551,58 € que se corresponde con lo aprobado por la comunidad en el acuerdo 2; suplica se dicte sentencia desestimatoria de la demanda y estimatoria de la reconvención; c) El demandante contestó a la reconvención y alegó que había realizado un pago de 225,26 € que era el único importe que reconoce debido y se corresponde con los tres trimestres del año 2016, por lo que suplica se desestime la reconvención; d) La sentencia de instancia desestima la demanda y estima en parte la reconvención, condenando al demandante al pago de 170,74 €; el demandante interpone recurso de apelación.

SEGUNDO.- El recurso interpuesto plantea dos motivos de apelación, el primero, afecta a la validez del acta de la junta celebrada el 17 noviembre de 2016 al apreciar diversos defectos que la invalidan; segundo, afecta a la determinación del importe debido en relación al acuerdo adoptado en la junta con el número 2.

(i) En relación al primer motivo, nulidad de la junta por defectos formales en el acta, reproduce el demandante los mismos argumentos del escrito de demanda, en particular ausencia de la relación de propietarios que votaron a favor y en contra del acuerdo y la cuota de participación que representan, y la ausencia de firma del secretario y presidenta. La sentencia de instancia desestima el motivo y lo fundamenta en el último párrafo de articulo 19 LPH que dispone: "Serán subsanables los defectos del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios existentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan y se encuentra firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación". Cita distintas sentencias dictadas por Audiencias Provinciales que refuerzan la facultad de subsanación de los defectos formales cuyo criterio uniforme es el de la conservación de los actos. Debe tenerse en cuenta que en el escrito de contestación a la demanda se aporta el acta de la junta extraordinaria celebrada el 3 abril 2017 que aprueba la subsanación de los defectos del acta de la junta ordinaria de 17 noviembre 2016 con detalle de propietarios asistentes y cuota de participación que representan y detalle de los propietarios que

votaron a favor de los distintos acuerdos, así como la firma del presidente y el administrador por lo que queda subsanados dichos defectos.

(ii) En relación al segundo motivo se alega que ha pagado el importe de 551 ,58 € que se reclaman en el acta de 17 noviembre 2016, mediante el pago del recibo del cuarto trimestre de 2013, primero, tercero y cuarto de 2014 y de 2015 así como los 225,16 € consignados al impugnar el acta correspondiente a los trimestres primero segundo y tercero de 2016.

La sentencia de instancia estimó parcialmente la reconvención y fijó el importe debido en 170,74 €, reduciendo del reclamado el importe de 225,26 € y 155,68 €, por lo que resulta 170,74 €.

El recurso se desestima, no sólo porque la demandante no expone los fundamentos por los que impugna la sentencia frente a la exposición detallada del fundamento tercero de esta, por lo que este tribunal debe confirmar lo resuelto por el juzgador de instancia. La comunidad de propietarios, a través de su administrador, lleva lo que se llama cuenta del pagador que contempla las liquidaciones de gastos y los distintos pagos realizados por el demandante, y en base a ello se confecciona el estado de cuenta que fue aprobado en la junta ordinaria de 17 noviembre 2016, otorgando prevalencia a ese estado de cuenta frente a la exposición y concreción de pagos que realiza el demandante en su escrito de demanda.

Nos remitimos al fundamento tercero que examina de forma detallada los pagos realizados y los comprueba con los recogidos en el estado de cuenta que presenta la comunidad de propietarios, y concluía que los ingresos reflejados en el documento 4 respecto al 2014 y documento 5 respecto al 2015 tienen constancia en el estado de cuenta, que en el año 2013 se recoge el ingreso de 151,70 € de 15 julio 2014, que los ingresos por 78,05 e y 72,01 € de fecha 19 diciembre 2013 y 26 junio 2013 fueron imputados a la cuenta derivada de la reclamación de JPI nº 14 que comprendía rentas hasta el tercer trimestre del 2013; que las cantidades que se reclamaban en concepto de resto del cuarto trimestre de 2013, y primero y tercero de 2014 que se tuvieron en cuenta a la liquidación. Concluye que del importe aprobado en la junta sólo cabe deducir dos pagos, el importe consignado por 225,16 € y 155,68 €, resultando una diferencia en favor de la comunidad de 170,74 €.

Procede desestimar el motivo.

TERCERO- Al desestimar el recurso, de conformidad con el artículo 398-1 LEC , se imponen las costas de esta instancia al apelante.

En su virtud, vistos los preceptos de legal y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que con desestimación del recurso de apelación, interpuesto por el/la Procurador/a D.-Dª. Carina Ferrer Alós en representación de D. Ángel , contra la sentencia de fecha 18 de julio de 2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Valencia , debemos confirmarla. Se imponen las costas de esta instancia a la apelante.

Y a su tiempo con testimonio literal de la presente resolución, devuélvanse 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 los artículos 477-2-3 º y 477-3 en la redacción dada por la Ley 37/2011 de 10 de octubre de 2011 y, en tal caso, recurso extraordinario por infracción procesal

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

PUBLICACION.- Doy fé: la anterior resolución, ha sido leida y publicada por el Iltmo/a. Sr/a, Magistrado/a Ponente, estando celebrando audiencia pública, la Sección Séptima de la Iltma. Audiencia Provincial en el día de la fecha. Valencia, a cinco de marzo de dos mil dieciocho.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ