

# EDJ 2014/226199

AP Pontevedra, sec. 1ª, S 23-10-2014, nº 349/2014, rec. 509/2014  
Pte: Valdés Garrido, Francisco

## ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	2
FALLO .....	4

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

### ACCIÓN CIVIL

#### CLASES DE ACCIONES

Ejecutiva

Oposición del deudor. Excepciones

Plus petición

### COMUNIDAD HEREDITARIA

#### RESPONSABILIDAD

### DERECHO DE PROPIEDAD

#### PROPIEDADES ESPECIALES

Plazas de garaje

Cuestiones relacionadas con la propiedad horizontal

Propiedad horizontal

Órganos de la comunidad

Junta de propietarios

Acta de la junta

Pago de cuotas y gastos de comunidad

En función de la cuota de participación

Acción judicial por incumplimiento de la obligación

## FICHA TÉCNICA

### Legislación

Cita art.398.1 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.18 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Ley de Propiedad Horizontal

Cita art.657, art.661 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00349/2014

Rollo: RECURSO DE APELACION (LECN) 509/14

Asunto: VERBAL 318/11

Procedencia: PRIMERA INSTANCIA núm. 3 DE VILAGARCIA

LA SECCION PRIMERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, CONSTITUIDA EN TRIBUNAL UNIPERSONAL POR EL ILMO MAGISTRADO

D. FRANCISCO JAVIER VALDÉS GARRIDO

HA DICTADO

EN NOMBRE DEL REY

LA SIGUIENTE

SENTENCIA NUM.349

En Pontevedra a veintitrés de octubre de dos mil catorce.

Visto en grado de apelación ante esta Sección 001 de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, los autos de juicio verbal 318/11, procedentes del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Vilagarcía, a los que ha correspondido el Rollo núm. 509/14, en los que aparece como parte apelante-demandado: COMUNIDAD HEREDITARIA DE Germán, representado por el Procurador D. ROSA GARDENIA MONTENEGRO FARO, y asistido por el Letrado D. MARÍA EUGENIA REDONDO FERNANDEZ, y como parte apelado-demandante: COMUNIDAD DEPROPIETARIOS DE GARAJES AVENIDA000 NUM000, representado por el Procurador D. MARGARITA PEREIRA RODRIGUEZ, y asistido por el Letrado D. DAVID TORRES PADIN, y siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. FRANCISCO JAVIER VALDÉS GARRIDO.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Vilagarcía, con fecha 4 junio 2014, se dictó sentencia cuyo fallo textualmente dice:

"Que estimando la demanda interpuesta por el/la Procurador/a Don/Doña Margarita Pereira Rodríguez, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios AVENIDA000 num. NUM000, debo condenar y condeno a COMUNIDAD HEREDITARIA DE Germán a que abone a la actora la suma de 3.934,72 Eur., más los intereses procesales en la forma expuesta en el fundamento jurídico cuarto de la presente resolución; y todo ello, con expresa imposición de costas al demandado."

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución a las partes, por Comunidad Hereditaria de Germán, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos, por lo que se elevaron las actuaciones a esta Sala para la resolución de este recurso.

TERCERO.- En la tramitación de esta instancia se han cumplido todas las prescripciones y términos legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente proceso de juicio verbal promovido inicialmente como monitorio, en que por la Comunidad de Propietarios de Garajes del inmueble sito en la AVENIDA000 núm. NUM000, de la localidad de Vilagarcía de Arousa, se reclama a la Comunidad Hereditaria del finado don Germán, en cuanto propietario de las plazas de garaje números NUM001, NUM002, NUM003 y NUM004, la cantidad de 3934,72 euros, a que asciende el saldo deudor por impago de las cuotas comunitarias ordinarias y derramas correspondiente al período comprendido entre el 5/1/2006 al 3/1/2011, frente a la sentencia de instancia estimatoria de la demanda recurre en apelación la parte demandada.

SEGUNDO.- En la resolución impugnada, con relación a los motivos de oposición tempestivamente invocados por la parte demandada (esto es, falta de convocatoria a las juntas de propietarios y falta de legitimación pasiva por su no condición de propietario), la Juzgadora de instancia fundamenta esencialmente su decisión: 1) en la notificación a la parte demandada del acta de la Junta de Propietarios de fecha 27/4/2011, en donde se aprueba la liquidación de la deuda correspondiente a las plazas de garaje números NUM001, NUM002, NUM003 y NUM004, y se faculta al Presidente para, caso de no ser abonada en el plazo de quince días, proceder a su reclamación por vía judicial, sin que por la parte demandada se llegase a formular impugnación de dicho acuerdo del modo previsto en el art. 18 de la LPH EDL 1960/55 ; y 2) en que, según declaración de hechos probados contenida en la sentencia penal, de fecha 24/2/2010, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Pontevedra en el rollo núm. 23/2009, dimanante del procedimiento abreviado núm. 80/2008 del Juzgado de Instrucción núm. 3 de Vilagarcía de Arousa, por delito de blanqueo de capital, (y que vincula a los demás órganos judiciales de cualquier orden jurisdiccional, que no pueden tener por ciertos hechos contradictorios con dicha declaración), el causante de la Comunidad Hereditaria demandada (don Germán) adquirió la propiedad de las plazas de garaje de litis en fecha 15/6/2000; con lo cual, sin perjuicio de que la escritura pública de compraventa de fecha 27/7/2012, otorgada por la promotora del inmueble "Promotoras Espiñeiro SL", venga a reflejar la transmisión de las plazas de garaje a favor de don Alvaro y D<sup>a</sup> Custodia, dicha transmisión era ya efectiva a favor de dichas personas (padres del finado don Germán y componentes de la Comunidad Hereditaria demandada) desde la fecha de fallecimiento del causante don Germán, del que trae causa su derecho.

TERCERO.- En su escrito de interposición de recurso de apelación, por la parte demandada recurrente se viene a interesar la desestimación de la pretensión reclamatoria de la actora, con base en las sustanciales alegaciones que seguidamente se pasan a exponer.

Así, en primer lugar, se aduce que a la parte demandada nunca se le convocó a las juntas de propietarios de la Comunidad actora ni se le notificó los acuerdos adoptados en las mismas. Desconociendo, por lo tanto, la existencia de la deuda objeto de reclamación. En último término, aunque se le notificase los acuerdos no le correspondería a la parte demandada su impugnación, por no pertenecerles todavía los inmuebles.

Asimismo, se reitera la falta de legitimación pasiva de la parte demandada, ya que en el momento de la reclamación, a través de la demanda de juicio monitorio, la Comunidad Hereditaria demandada no era la propietaria ni la usuaria de las plazas de garaje. No

llegando a serlo, hasta que en fecha 27/7/2012 se otorgó la escritura pública de compraventa de las plazas de garaje por la promotora "Promotoras Espiñeiro SL" en favor de los esposos don Alvaro y D<sup>a</sup> Custodia, padres del finado don Germán.

Por otro lado, el contenido de la sentencia penal, de fecha 24/2/2010, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, no tiene efectos civiles.

De igual modo, se alega pluspetición, en razón a venir a reclamarse las cuotas de comunidad de cuatro plazas de garaje cuando en realidad solo son utilizables tres.

CUARTO.- Un orden lógico impone el análisis, en primer lugar, de la excepción de falta de legitimación pasiva alegada por la parte demandada recurrente, sobre la base de que la condición de propietarios de las plazas de garaje de litis de los esposos integrantes de la comunidad hereditaria del finado don Germán (hijo del matrimonio) la ostentan aquellos a partir del día 27/7/2012, en cuanto fecha de otorgamiento, a su favor, de la escritura pública de compraventa de tales inmuebles. Lo que, a su juicio, determina que no vengan obligados al pago de las cuotas y derramas comunitarias relativas a dichas plazas de garaje correspondientes al período reclamado, anterior en el tiempo a la fecha de formalización de la referida escritura pública de compraventa.

De una apreciación en su conjunto de las alegaciones efectuadas en los autos por las partes y valoración del material probatorio obrante en las actuaciones, cabe llegar a la conclusión de que el finado don Germán, con anterioridad a su fallecimiento (acaecido en fecha 27/5/2005, según dato objetivo recogido en la sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, de fecha 24/2/2010), llegó a adquirir la propiedad de las plazas de garaje litigiosas a la promotora "Promotoras Espiñeiro SL". Lo que comporta que, tras su muerte, sus herederos vinieran a sucederle en todos sus derechos y obligaciones ( arts. 657 y 661 CC EDL 1889/1).

Empero, tal conclusión es posible alcanzarla con base a una serie de razonables circunstancias, y no como se hace en la resolución de instancia impugnada directamente en atención al carácter vinculante de los hechos declarados probados de la aludida sentencia penal de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Pontevedra. Toda vez, en relación a la vinculación de las sentencias penales en un ulterior proceso civil, y más particularmente en lo que se refiere a sentencias penales absolutorias (como es el caso de la dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, de fecha 24/2/2010), la jurisprudencia es clara en el sentido de que tal vinculación solo se da cuando la absolución se funda en la inexistencia del hecho o en la declaración de no haber sido el acusado autor del mismo (entre otras, SSTS 30/5/2005 y 11/1/2012), gozando el juez civil de libertad para valorar todas las pruebas que se practiquen en el proceso subsiguiente a la sentencia penal absolutoria, incluido el testimonio de las correspondientes actuaciones penales (entre otras, SSTS 22/12/1999, 12/4/2002 Y 11/1/2012).

Pues bien, conforme al criterio expuesto, se adquiere la convicción de la adquisición de la propiedad de las plazas de garaje por el finado don Germán, de la concurrencia de los siguientes hechos:

1.-La referencia en la sentencia penal de la Sección Cuarta de la AP de Pontevedra, de un dato objetivo, cuál es la existencia de un documento privado, de fecha 15/6/2000, en cuya virtud Germán adquiere, entre otros bienes, tres plazas de garaje, y posteriormente una cuarta, en el inmueble sito en el número NUM000 de la AVENIDA000, de Vilagarcía de Arousa.

2.-La manifestación del testigo don Isidoro -persona que lleva la administración de la Comunidad de Propietarios demandante-, de haberle sido comunicado hace años por la promotora del inmueble la venta de las plazas de garaje litigiosas en documento privado, así como del dato de que antes del año 2006 se procedió al cierre de dichas plazas, obra cuya realización obviamente solo interesaría llevar a cabo al adquirente de las mismas, lo que evidencia la existencia de la necesaria "traditio" en favor del comprador en documento privado.

3.-La aportación por la parte demandada, a través de escrito de fecha 10/4/2012 (folio 45 de los autos), de copia de papeleta de conciliación, presentada ante el Juzgado en marzo de 2012, y formulada contra la promotora del inmueble "Promotoras Espiñeiro SL", a fin de que se avenga a reconocer lo siguiente:

"PRIMERO.- Que PROMOTORAS ESPÍÑEIRO SL fue la propietaria originaria del edificio sito en la AVENIDA000 num. NUM000, de Villagarcía, habiendo otorgado en su día escritura de obra nueva y división horizontal del inmueble.

SEGUNDO.- Que el inmueble, constituido en régimen de propiedad horizontal formando locales y viviendas, constituyó como finca independiente número U NO el local destinado a plazas de garaje y trasteros, compuesto por las plantas de sótano primero y segundo.

TERCERO.- Que dentro del sótano segundo se encuentra, entre otras, las plazas de garaje numeradas como NUM001, NUM002, NUM003 y NUM004, en realidad 3, ya que la cuarta plaza nunca existió al haber sido inutilizada para servir de paso para el común de los propietarios.

CUARTO.- Que ratificando lo declarado en su día ante el Juzgado de Instrucción y la Audiencia Provincial, RECONOCE que dichas plazas de garaje no pertenece a la conciliada sino que fue vendida por ésta, PROMOTORAS ESPÍÑEIRO SL, al difunto D. Germán, siendo este dueño de las mismas hasta su muerte.

QUINTO.- Que por lo que sabe, las citadas plazas de garaje pertenecen hoy a la Comunidad hereditaria de D. Germán.

SEXTO.- Que como quiera que en el Registro de la Propiedad las plazas citadas aún están a nombre de PROMOTORAS ESPÍÑEIRO SL, se avenga ésta a presentarse a firmar la escritura notarial necesaria para formalizar la transmisión de las plazas a sus legítimos propietarios cuando así se le requiera".

Planteamiento por la hoy demandada que supone la atribución de la condición de propietario de las plazas de garaje al finado don Germán, del que la Comunidad Hereditaria demandada, por lo tanto, vendría a traer causa.

Debiendo entenderse el ulterior otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de fecha 27/7/2012, -en la que significativamente se viene a manifestar satisfecho el precio de la compraventa desde hace ya varios años- como un instrumento simplificado de posibilitar el acceso al Registro a los esposos integrantes de la Comunidad Hereditaria del finado don Germán, adquirente en su día de las plazas de garaje a la promotora del inmueble.

QUINTO.- Por lo que hace a la objeción de la demandada de falta de convocatoria a las juntas de propietarios así como de notificación de los acuerdos adoptados en las mismas, es de señalar que, a los efectos de resolución de la cuestión objeto de debate, lo único relevante es lo relativo al asunto de la reclamación de las cuotas y derramas comunitarias correspondientes a las plazas de garaje y que se indica pendientes de abono. Reclamación ésta cuya procedencia se considera justificada.

Por cuanto, en los autos consta la notificación a la Comunidad Hereditaria demandada del acta de la Junta de Propietarios, de fecha 27/4/2011, en la que se aprueba la liquidación del saldo deudor y se acuerda, de no ser satisfecho su importe tras un previo requerimiento de pago, su reclamación por vía judicial.

Sin que, por la parte demandada, se procediese a la impugnación del referido acuerdo al amparo del art. 18 de la LPH EDL 1960/55 . Ni tampoco se llegase a acreditar en el presente proceso la improcedencia, en alguna medida, de la reclamación.

Finalmente, por lo que se refiere a la también invocada excepción de pluspetición, decir que tal motivo de impugnación deviene inadmisibles, por extemporáneo, al no haber sido alegado en el escrito de oposición del inicial juicio monitorio. A tenor del contenido del acuerdo adoptado por la Junta de Magistrados del orden jurisdiccional civil de esta Audiencia Provincial, en fecha 12/12/2005, en materia de procedimiento monitorio y en orden a la unificación de criterios, en el sentido de que "cuando la cuantía no exceda de la señalada para el juicio verbal, las alegaciones que el deudor exprese en el escrito de oposición como razones por la que, a su entender, no debe en todo o en parte la cantidad reclamada, tienen efecto preclusivo, de manera que no se admitirán en el posterior juicio declarativo otras excepciones o motivos de oposición distintas de las que hubiesen esgrimido o podido esgrimir en aquel escrito de oposición". Y ello en atención al necesario respeto a las posibilidades de defensa del acreedor que acude al acto de la vista de juicio verbal con las pruebas correspondientes a la oposición planteada de adverso.

En atención a lo anteriormente expuesto, procede la desestimación del recurso de apelación y consiguiente confirmación de la sentencia de instancia impugnada.

SEXTO.- Dada la desestimación del recurso de apelación, se imponen a la demandada recurrente las costas procesales de la presente alzada ( art. 398-1 LEC EDL 2000/77463 ).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

## FALLO

Se desestima el recurso de apelación y se confirma la sentencia de instancia impugnada; todo ello con expresa imposición a la demandada recurrente de las costas procesales de la presente alzada.

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

**Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 36038370012014100348**