



Roj: SAP AB 101/2013
Id Cendoj: 02003370022013100062
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Albacete
Sección: 2
Nº de Recurso: 156/2012
Nº de Resolución: 26/2013
Procedimiento: CIVIL
Ponente: MARIA DE LOS ANGELES MONTALVA SEMPERE
Tipo de Resolución: Sentencia

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 2

ALBACETE

SENTENCIA: 00026/2013

AUDIENCIA PROVINCIAL.-

SECCIÓN 2ª.-

A L B A C E T E.-

ROLLO Nº 156 / 12.-

JUICIO ORDINARIO nº 1025/09.-

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 1 -Albacete.-

S E N T E N C I A N U M 26/13

EN NOMBRE DE S.M. EL REY

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

DON ANTONIO NEBOT DE LA CONCHA.-

MAGISTRAD@S:

DOÑA MARÍA DE LOS ANGELES MONTALVÁ SEMPERE.-

DON JUAN MANUEL SÁNCHEZ PURIFICACIÓN.-

En Albacete, a treinta y uno de enero de 2.013.-

VISTOS, ante esta Ilma. Audiencia Provincial, en apelación admitida a la demandada INMOBILIARIA ALBACETE S.A representada en la alzada por el/la Procurador/a Sr/a. Manuela Cuartero Rodríguez y a la demandante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 NUM000 DE ALBACETE representada en la alzada por la Procuradora Sra. Encarna Colmenero López los Autos de JUICIO ORDINARIO nº 1025/09 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de ALBACETE, designada Ponente la ILMA. SRA. **Magistrada Dª MARÍA DE LOS ANGELES MONTALVÁ SEMPERE y:**

ACEPTANDO los antecedentes de la Sentencia apelada, cuya Parte dispositiva dice así: **FALLO** : "Que **ESTIMANDO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Encarna Colmenero López, actuando en nombre y representación de Dº Sixto , administrador de Fincas y Secretario Administrador de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CALLE000 Nº NUM000 , C/ DIRECCION000 Nº NUM001 , NUM002 y NUM003 y C/ DIRECCION001 Nº NUM004 , contra la mercantil **SINMOBILIARIA ALBACETE S.A. (INALSA)**, DEBO CONDENAR y CONDE **NO** a esta última a abonar a la parte actora la suma de 5.114,23 euros, cantidad que devengará los intereses del art. 576 de la L.E.C . y todo ello debiendo soportar cada parte las costas causadas a su instancia, siendo las comunes por mitad."

ANTECEDENTES DE HECHO.-

PRIMERO.-Por el mencionado Juzgado se dictó Sentencia de fecha 15/07/2011 cuya Parte Dispositiva es del tenor ya reflejado.

SEGUNDO.-Sustanciado y seguido el presente Recurso por sus trámites en virtud de apelación interpuesta por sendas partes: demandada y demandante en sendos escritos interesan la revocación de la Sentencia apelada, dictándose otra en los términos indicados.

Se acordó tener por interpuesto el mismo, con traslado a la contraparte, que lo impugna y elevadas las actuaciones a ésta Ilma. Audiencia, Secc. 2ª, con fecha 14/05/2012 se acuerda por Diligencia de Ordenación incoar recurso, formar rollo y designar Magistrada-Ponente y con fecha 29/05/2012 se dicta Providencia señalando Votación y Fallo: 26/11/2012, tras lo cual quedó el Recurso pendiente de su Resolución respetándose todas las prescripciones legales aplicables al caso excepto el plazo para dictar Sentencia por la existencia de numerosos asuntos de índole penal y tramitación compleja y preferente, habiendo Informado el CGPJ según datos proporcionados por la Sección de Organización y Gestión y cerrados a 31 de diciembre de 2010 (Vocales Dª Marí Jose y D. Alberto) en cuanto a las necesidades prioritarias de creación de plazas de Magistrado en Audiencias Provinciales , que la de Albacete exige al menos dos plazas más.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

PRIMERO.-Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de ALBACETE se dictó la Sentencia de autos con el Fallo reflejado en anteriores ordinales, favorable parcialmente para la demandante y disconformes ambas, recurre la mercantil demandada alegando esencialmente como motivo que sustenta la apelación: errónea valoración de la prueba solicitando la desestimación de la demanda y recurre la actora impugnando sólo el Fundamento Jurídico Primero en cuanto al plazo de prescripción que interpreta debe ser el general de quince años ex art.1964 CC lo cual afecta a la cantidad que debe abonar la demandada.

SEGUNDO.- Analicemos en primer término el recurso formulado por la demandada.

Se interpuso demanda por la Comunidad de Propietarios antes señalada contra la mercantil INMOBILIARIA ALBACETE S.A en reclamación de 7.176, 50 # en concepto (entre otros)de impago de cuotas de comunidad , siendo aquella propietaria de cuatro plazas de garaje: nºs NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 y también de los trasteros NUM009 y NUM010 .

Pues bien, que INALSA es propietaria de las señaladas plazas de garaje y trasteros, es un hecho incontrovertido, siendo propietaria por tal concepto y conforme a la Nota Simple aportada con la demanda de una superficie construida que asciende a 1.630 m2 (útil 1.490 m2) con una *cuota de participación* de 14 enteros y 98 centésimas %.

Acorde con esa cuota está obligada al pago conforme determina el art 9.1 e/ LPH . Que las plazas tengan una superficie que haya o no sido distorsionada en relación con el proyecto original no afecta al pleito actual sin que resulte relevante tal dato pues existen unas cuotas de participación asignadas a cada propietario conforme a los Estatutos y acorde a las mismas cada propietario está obligado a contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Por ello la actora cumple con la carga de la prueba que le impone el artículo 217.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde el momento en que acredita que la demandada es propietaria del inmueble y que existe un acuerdo comunitario, que por lo demás no fue impugnado, acuerdo que determina la existencia de la deuda que la actora reclama.

TERCERO.-Se escuda la demandada en que hubo un "pacto verbal" entre los contendientes que consistió en que la demandada (entonces promotora del edificio) renunció a la venta o alquiler de las plazas de aparcamiento a cambio del no devengo por su parte de cuotas de comunidad.

La Sala previa revisión de todas y cada una de las actuaciones, no aprecia la existencia de la errónea valoración denunciada, sin que la propuesta a instancia de la demandada contrarreste las conclusiones y convicción combatida que asumimos por remisión.

CUARTO.-Igualmente recurre la actora por una cuestión sobre la que en efecto existe cierta controversia doctrinal y jurisprudencial (St por todas , la dictada por Audiencia Provincial de Palencia, Sentencia de 1 Sep. 2011, rec. 271/2011 , que reseña las que siguen el criterio defendido por la recurrente), no obstante ésta Sala se decanta por la tesis del Juzgado a quo.

Así el Juez a quo aquilata el importe de la deuda al retrotraerlo a un período quinquenal ex artículo 1.966.3 CC sin que interpretemos que estemos frente a una prestación distinta a lo que se entiende por prestación periódica (como sucede con las rentas de arrendamiento) y ello aunque se fraccione su pago en mensualidades, pero la prestación que se acuerda en Junta anual, *que aprueba el plan de gastos e ingresos previsibles y sus presupuestos y acorde con ello la contribución de cada copropietario con arreglo a su cuota de participación*, es periódica.

Y en sintonía con el criterio de éste Tribunal vid v.gr. St dictada por la AP Málaga, Sección 5ª, de 24 Nov. 2003, según la cual : " La acción para el cobro de las cuotas impagadas por gastos de una comunidad de propietarios tiene el plazo de prescripción previsto en el artículo 1966.3 del Código Civil para las acciones para la reclamación de pagos que deben hacerse por años o en plazos más breves, ya que la obligación de contribuir a los gastos comunes tiene una clara naturaleza periódica y debe satisfacerse por plazos bien anuales bien más cortos, existiendo la obligación de que la Junta de propietarios de una comunidad reúna, como mínimo, anualmente precisamente para fijar esos gastos que deberán ser abonados por los propietarios. Existiendo una clara conveniencia de un plazo corto de prescripción derivado del peligro de transmitir un deber de pago con un plazo de prescripción de quince años pudiendo darse reclamaciones acumulativas de cuotas devengadas durante un periodo de quince años lo que debe estimarse desproporcionado y no acorde con la naturaleza periódica de la obligación y la necesaria agilidad práctica y legal en el funcionamiento de las comunidades en las que se aprueban presupuestos anuales y cuotas normalmente mensuales y en las que se suelen controlar los impagos con las consiguientes reclamaciones a través de los instrumentos procesales especialmente ágiles para evitar la morosidad..." Ó St dictada por la misma AP: St AP Málaga, Sección 4ª, S de 13 Dic. 2006 .

QUINTO.-Desestimándose sendos recursos se imponen a los apelantes vencidos las costas causadas en la alzada.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, este Tribunal decide:

FALLO:

DESESTIMAMOS los Recursos de Apelación formulados por la demandada INMOBILIARIA ALBACETE S.A representada por el/la Procurador/ Sr/a. Manuela Cuartero Rodríguez y por la actora COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 NUM000 DE ALBACETE representada por la Procuradora Sra. Encarna Colmenero López contra la Sentencia de fecha 15 de julio de 2011 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de los de ALBACETE en los Autos de Juicio ORDINARIO nº 1025/09 de los que el presente Rollo dimana y en consecuencia: CONFIRMAMOS dicha Resolución en su integridad con imposición a sendos apelantes de las COSTAS causadas en la alzada.

Contra la presente Resolución no cabe Recurso alguno.

Notifíquese la presente observando lo prevenido en el artículo 248- 4º de la LOPJ .

Líbrense Testimonios de la presente Resolución para su unión al Rollo de su razón y remisión al Juzgado de procedencia, junto con las actuaciones originales.

Así por esta nuestra Sentencia definitivamente juzgando, lo pronunciamos y mandamos. Firman los Ilmos. Sres. Magistrados y Magistrada: *DON ANTONIO NEBOT DE LA CONCHA, DOÑA MARÍA DE LOS ANGELES MONTALVÁ SEMPERE y DON JUAN MANUEL SÁNCHEZ PURIFICACIÓN.*-

E/