

Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Torremolinos

Avda. Palma de Mallorca, 24, 29620, Torremolinos, Tlfno.: 952919107 952919121,
Fax: 951045316, Correo electrónico:
JlInstancia.2.Torremolinos.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: 2990142120230007887.

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (250.2) 1618/2023. **Negociado:** 08

Materia: Obligaciones

De: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO

Abogado/a: INMACULADA CALVO LOPEZ

Procurador/a:

Contra:

Abogado/a:

Procurador/a:

SENTENCIA N.º 137/2024

Magistrado-Juez: D. Roberto Rivera Miranda

En Torremolinos, a once de marzo de dos mil veinticuatro.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la procuradora en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO se presentó demanda de juicio verbal frente .

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se emplazó a la demandada. No compareció dentro del término legal que le fue concedido siendo declarada en situación procesal de rebeldía.

TERCERO.- Por la actora no se solicitó la celebración de vista quedando los autos vistos para Sentencia.

En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente proceso la parte actora ejercita una acción dirigida a al cumplimiento de la obligación impuesta a todo copropietario de un piso sito en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Así, dispone el art. 9, en su letra e) de su apartado primero de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal que será obligación de de cada propietario: "Contribuir, con



Código:	OSEQRKW6MRNWZJNHFX7YC4GD5CF2BH	Fecha	12/03/2024
Firmado Por	ROBERTO RIVERA MIRANDA MIGUEL ANGEL OROZCO PANIAGUA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/5



arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso, y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación”.

Expone la comunidad de propietarios demandante, la existencia de un deuda a cargo de los comuneros demandados por el devengo de distintas cuotas, conforme a la liquidación y certificación presentada.

La parte demandada ha sido declarada en situación procesal de rebeldía, de conformidad con lo dispuesto en el art. 496 LEC, al no haber comparecido en los autos con la debida asistencia y representación. A este respecto, hay que señalar, que esa declaración no implicará en ningún caso, en este proceso, ni allanamiento, ni admisión de los hechos alegados por la actora. Dada la falta de personación del demandado, y en atención a lo dispuesto en el citado art. 496 LEC, en cuanto a objeto de la controversia, deberá resolverse el fondo del asunto según el resultado de los autos, subsistiendo en el demandante el onus probandi, pues el silencio del rebelde no implica confesión de los hechos de la demanda, (SSTS 2 de enero de 1886, 27 de noviembre de 1897, 4 de mayo de 1909).

SEGUNDO.- Tras ser valorado de forma conjunta el material probatorio, de carácter documental, obrante en autos ha de concluirse que la parte demandada adeuda a la comunidad de propietarios actora la cantidad reclamada, en concepto de cuotas ordinarias devengadas desde junio de 2022 , en la cantidad de 1560,35 euros, conforme a la liquidación de 16 de agosto de 2023 aportada como documento nº 3, en relación con el o Apartamento Letra planta modula del edificio que forma parte del Conjunto , sito en el de , que pertenece a la parte demananda y se halla integrada en la comunidad de propietarios. Ha rehusado la demandada personarse en autos y realizar esfuerzo probatorio encaminado a la probanza de los hechos que le correspondían ex art. 217 LEC.



Código:	OSEQRKW6MRNWZJNHFX7YC4GD5CF2BH	Fecha	12/03/2024
Firmado Por	ROBERTO RIVERA MIRANDA MIGUEL ANGEL OROZCO PANIAGUA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/5



Entorno a la reclamación de cuotas de comunidad, que se fundan en certificados de deuda confeccionados por el administrador de aquella, la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª, en la Sentencia 220/2020 de 30 Abr. 2020, Rec. 700/2019 declaraba: *“En este orden de cosas, es oportuno traer a colación pronunciamientos del Tribunal Supremo: La acción ejercitada es la reclamación de créditos a favor de la comunidad frente a un copropietario. Lo relevante para que prospere la acción de reclamación del crédito es que la comunidad haya acreditado los hechos constitutivos de su pretensión sin que el demandado haya acreditado hechos impositivos o extintivos (STS núm. 80/2019 de 7 febrero).*

Planteada la cuestión en sus justos términos, a través de una valoración conjunta de las pruebas practicadas en el proceso, contraídas al medio de prueba documental, la Sala concluye en el sentido de que los documentos aportados por la parte demandante no justifican más que parcialmente la deuda reclamada en la demanda, concretamente por la parte de dicha deuda que, reflejada en el certificado de deuda de fecha 1 de septiembre de 2018 emitido por el administrador de la Comunidad de Propietarios, se encuentra comprendida dentro del contenido del acuerdo liquidatorio de la deuda adoptado en la junta general ordinaria de propietarios de fecha 3 de agosto de 2017.

Efectivamente, se trata aquí de establecer la eficacia probatoria del certificado de deuda emitido por el secretario administrador de la comunidad, en conjunción con el acta de junta ordinaria de propietarios, ambos documentos aportados con la demanda y que constituyen el único elemento probatorio que justifica la reclamación dineraria actora.

La cuestión es resuelta en los siguientes términos: a) el certificado de deuda emitido por el secretario administrador de la comunidad no es un documento que, por sí mismo, justifique la prueba de la existencia de la deuda que en él se refleja, como una suerte de prueba tasada, sino que es un documento que ha de ser valorado, con arreglo al principio de la libre valoración de la prueba por el Tribunal, en concurrencia con los demás medios de prueba; b) en el caso, excluida la capacidad del administrador de la comunidad para certificar per se la existencia de deudas de propietarios, exigiéndose su constancia por otros medios complementarios de prueba, siendo el medio probatorio natural más idóneo para cumplir tal finalidad el acuerdo de la junta de propietarios aprobatorio de la deuda posteriormente documentada en el certificado del administrador de la comunidad, es así que la virtualidad probatoria del certificado de deuda aportado con la demanda viene condicionada aquí a la circunstancia de que dicha deuda haya sido objeto de aprobación en la junta general ordinaria de propietarios celebrada el día 3 de agosto de 2017, careciendo dicho certificado de eficacia probatoria en la medida en que la deuda en él reflejada no encuentre sustento en el acuerdo liquidatorio de la junta de propietarios”.

Sobre la eficacia probatoria del certificado de deuda, la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª, en la Sentencia 154/2022 de 11 de marzo de 2022, Rec.



Código:	OSEQRKW6MRNWZJNHFX7YC4GD5CF2BH	Fecha	12/03/2024
Firmado Por	ROBERTO RIVERA MIRANDA MIGUEL ANGEL OROZCO PANIAGUA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/5



892/2021 afirmaba: "Así, hemos dicho en resoluciones de esta sala, como la sentencia de 30 de abril de 2020 que, a fin de establecer la eficacia probatoria del certificado de deuda emitido por el secretario-administrador de la comunidad, en conjunción con el acta de junta ordinaria de propietarios, cuando son documentos aportados con la demanda y que constituyen el único elemento probatorio que justifica la reclamación dineraria actora, que "el certificado de deuda emitido por el secretario administrador de la comunidad no es un documento que, por sí mismo, justifique la prueba de la existencia de la deuda que en él se refleja, como una suerte de prueba tasada, sino que es un documento que ha de ser valorado, con arreglo al principio de la libre valoración de la prueba por el Tribunal, en concurrencia con los demás medios de prueba (...) siendo el medio probatorio natural más idóneo para cumplir tal finalidad el acuerdo de la junta de propietarios aprobatorio de la deuda posteriormente documentada en el certificado del administrador de la comunidad".

La certeza, exigibilidad y liquidez de la deuda no viene decidida en sentencia solo por la existencia formal de la certificación de saldo deudor, pues la certificación no es más que la constancia documental de la existencia de la deuda, y el presupuesto de admisibilidad del proceso, sino por el acuerdo de la Junta de propietarios en el que se concreta y liquida la deuda y se decide reclamarla. Y la conformación de los dos documentos, se complementan y coadyuvan a demostrar la deuda y su origen.

Se estima probado que dichas cuotas han sido devengadas y que se cuantifican en la cifra indicada por la actora. Es por ello, que la demanda debe ser estimada, debiendo condenarse a la demandada a entregar a la actora la suma de reclamada, suma que ha de verse incrementada con los intereses legales devengados desde la interposición de la demanda.

TERCERO.- En materia de costas, y de conformidad con el criterio del vencimiento objetivo recogido en el art. 394 LEC, deben imponerse las costas de este proceso a la parte demandada al haber sido estimada íntegramente la demanda.

VISTOS los preceptos legales de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que **ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por la procuradora en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO frente a , DEBO CONDENAR Y CONDENO al demandado a entregar a la actora 1560,35 euros, suma que ha de verse incrementada con los intereses legales devengados desde la interposición de la demanda. Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.



Código:	OSEQRKW6MRNWZJNHFX7YC4GD5CF2BH	Fecha	12/03/2024
Firmado Por	ROBERTO RIVERA MIRANDA MIGUEL ANGEL OROZCO PANIAGUA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/5



Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

PUBLICACIÓN.- En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el/la Ilmo./Ilma. Juez que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.



Código:	OSEQRKW6MRNWZJNHFX7YC4GD5CF2BH	Fecha	12/03/2024
Firmado Por	ROBERTO RIVERA MIRANDA MIGUEL ANGEL OROZCO PANIAGUA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/5

