



Roj: **SAP IB 1263/2024 - ECLI:ES:APIB:2024:1263**

Id Cendoj: **07040370042024100210**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **4**

Fecha: **16/05/2024**

Nº de Recurso: **1154/2022**

Nº de Resolución: **219/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARGARITA ISABEL POVEDA BERNAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4**

**PALMA DE MALLORCA**

SENTENCIA: 00219/2024

Modelo: N10250 SENTENCIA

PLAÇA D'ES MERCAT, 12, 2ª PTA. - 07001- PALMA DE MALLORCA

**Teléfono:**971/722370 **Fax:**971/227222

**Correo electrónico:**audiencia.s4.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: PCF

**N.I.G.**07040 42 1 2021 0028481

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0001154 /2022**

**Juzgado de procedencia:**JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 14 de PALMA DE MALLORCA

**Procedimiento de origen:**ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001065 /2021

Recurrente: Zamira

Procurador: MARIA DULCE RIBOT MONJO

Abogado:

Recurrido: Edgardo , COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000

Procurador: SARA TRUYOLS ALVAREZ-NOVOA, SARA TRUYOLS ALVAREZ-NOVOA

Abogado: ,

**S E N T E N C I A Nº 219/24**

ILMAS. SRAS.

PRESIDENTA:

Dª María del Pilar Fernández Alonso

MAGISTRADAS:

Dª Juana María Gelabert Ferragut.



D<sup>a</sup> Margarita Isabel Poveda Bernal.

En Palma de Mallorca a 16 de mayo de 2024.

La Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, ha visto los presentes autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Palma bajo el número 1065/2021, **Rollo de Sala número 1.154/2022**, entre:

- Don Yeral, sucedido procesalmente por doña Zamira, representado por la procuradora de los tribunales doña María Dulce Ribot Monjo y asistido por el letrado don Sebastián Romaguera González, como demandante-apelante.

- Don Edgardo y la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000, representados por la procuradora de los tribunales doña Sara Truyols Álvarez Novoa y asistidos por la letrada doña Isabel Alemany Amengual, como demandados-apelados.

ES PONENTE la Ilma. Sra. D<sup>a</sup> Margarita Isabel Poveda Bernal.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-Por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 14 de los de Palma, se dictó sentencia en fecha 5 de septiembre de 2022, cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

*"DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA presentada por la procuradora de los tribunales doña Dulce Ribot Monjo, en nombre y representación de don Yeral, sucedido procesalmente por doña Zamira, contra la Comunidad de Propietarios de la calle del DIRECCION000 y don Edgardo y, en consecuencia, ABSUELVO a los demandados de todas las pretensiones formuladas en su contra. Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".*

**SEGUNDO.**-Contra la expresada sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, seguido por sus trámites, se señaló fecha para deliberación, votación y fallo.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se aceptan los de la resolución dictada en anterior grado jurisdiccional mientras no se opongan a los que siguen.

**PRIMERO.**-En esta segunda instancia, se alza la actora D<sup>a</sup> Zamira, frente a la sentencia que desestima la demanda de Juicio Ordinaria interpuesta frente a D. Edgardo y frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000, impugnando los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria celebrada en fecha 27 de julio de 2021.

La recurrente discrepa de lo decidido por la juez a quo argumentando que debe acordarse la nulidad de pleno derecho de los acuerdos al no estar válidamente constituida la junta por un solo propietario.

**SEGUNDO.**-La controversia sobre la validez de los acuerdos adoptados por un solo propietario convocante y asistente a la Junta de Propietarios debe resolverse en el sentido adoptado por la resolución recurrida, teniendo en cuenta las circunstancias del caso concreto, de un supuesto de Comunidad de Propietarios constituida por sólo dos comuneros, de los que uno de ellos admite haber sido válidamente convocado a la Junta y haber manifestado su voluntad de no acudir a la misma.

Del Acta de la Junta que se impugna, se desprende que la Junta se celebró en segunda convocatoria con la única asistencia del demandado-apelado, el cual representaba el 37% de las cuotas de copropiedad.

El artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal establece en el párrafo tercero del apartado 2º que "Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a



su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum."

Por tanto, al haberse celebrado la Junta en segunda convocatoria, ésta no estaba sujeta a quórum, por lo que era válida su celebración con un solo asistente, máxime cuando fue el actor-apelante el que debidamente convocado decidió voluntariamente no acudir, estando formada la comunidad únicamente por dos propietarios.

La Audiencia Provincial de Madrid en sentencia de 31 de marzo de 2022 ha señalado que "Con respecto al hecho de que acuda un único comunero a la junta de propietarios, aun cuando, en general, lo habitual es que a la junta acuda más de un propietario, nada impide que ésta quede válidamente constituida con la presencia de un único comunero, siempre y cuando el mismo reúna el porcentaje de participación preciso para alcanzar el quórum legalmente exigible con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Es más, en el presente supuesto nada tiene de anómalo el que un único comunero sea el asistente a la junta, ya que la comunidad está formada únicamente por dos comuneros, por lo que siempre que uno de ellos no acuda la junta será unipersonal, por así decirlo. Debe tenerse igualmente en cuenta que basta con que existan dos comuneros para que quede constituida la comunidad de propietarios, ya que, como indica la sentencia recurrida, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 13.8 establece que las comunidades de menos de cuatro miembros podrán constituirse con arreglo a las normas de la comunidad ordinaria, por lo que, en sentido contrario, nada impide que exista una comunidad únicamente con dos comuneros, como es el supuesto presente." [...] "Con respecto a la imposibilidad de que se celebre una junta con un único asistente, cabe reiterar lo ya indicado, cabiendo añadir únicamente que, tratándose de una comunidad con dos comuneros, el hecho de que uno de ellos, precisamente el recurrente, no haya acudido a la junta, no priva a ésta de validez. Según la tesis del recurrente, en comunidades en las que existan sólo dos comuneros, cualquiera de ellos podrá evitar la celebración de junta, bastándole con no asistir a la misma ya que, según su tesis, tan sólo cuando concurren una pluralidad de comuneros puede celebrarse válidamente una junta, lo cual, como anteriormente indicábamos, no necesariamente es así, y menos en supuestos como el presente en el que sólo existen dos comuneros."

**TERCERO.**- El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal en su apartado 7º establece que "Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas."

En el supuesto de litis, la Junta fue válidamente convocada, a la misma no acudió el actor-apelante por decisión propia, extremo que él reconoce expresamente en todo momento a lo largo del procedimiento, manifestando incluso haber afirmado que no asistiría a la Junta ya que no se podía adoptar ningún acuerdo al no existir consenso de voluntades.

La junta se celebró en segunda convocatoria por lo que bastaba con el voto a favor de la mayoría de los asistentes que a su vez representarían más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Los acuerdos fueron adoptados por el único asistente que representaba la totalidad de las cuotas de los presentes por lo que los mismos son válidos.

Los acuerdos adoptados: nombramiento de órganos, dotación de fondo, nombramiento de gestor, etc., no requerían una mayoría cualificada, en los términos señalados en el art. 17 LPH. A mayor abundamiento, no justifica el actor-apelante que los acuerdos resulten lesivos ni perjudiciales ni para la Comunidad de Propietarios, ni para ninguno de sus miembros.

Cabe indicar que, si el actor-apelante hubiera acudido a la Junta los acuerdos hoy impugnados no se habrían aprobado, ya que tiene el 63% de la cuota de participación en la propiedad horizontal; por tanto la adopción de los acuerdos fue deliberadamente causada por su propia desidia o deseo de bloqueo de la comunidad de propietarios en la creencia errónea, de que era necesaria la unanimidad para la adopción de cualquier acuerdo.

De seguirse la tesis que proclama la parte apelante, basada en que en Comunidades con solo dos propietarios, en segunda convocatoria la falta de asistencia de uno de ellos, determinará siempre la imposibilidad de que se adopte válidamente cualquier acuerdo, lo que implicaría imponer la unanimidad para la adopción de cualquier



acuerdo que se pretendiera adoptar, cualquiera fuera su contenido, con independencia de su trascendencia, quedando siempre sometido al régimen del artículo 17, 1º de la Ley de Propiedad Horizontal pues sería imposible, por inasistencia de uno de sus miembros, conseguir en segunda convocatoria por la doble mayoría personal, aprobar el acuerdo sometido a votación. Además quedaría al arbitrio de una sola persona bloquear la válida adopción de acuerdos por parte de la Comunidad de Propietarios.

En atención a lo expuesto debe procederse a la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la resolución recurrida.

**CUARTO.**-Dado lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y siendo la presente resolución desestimatoria del recurso de apelación, serán a cargo de la parte apelante las costas causadas en esta alzada.

En virtud de lo que dispone la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por el número diecinueve del artículo primero de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se acuerda la pérdida del depósito consignado para recurrir.

## FALLAMOS

Se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio del que dimana el presente rollo. En consecuencia, se confirma en todos sus extremos dicha resolución con expresa imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada y pérdida del depósito constituido para recurrir.

**Recursos.**- Conforme al art. 466.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, contra las **sentencias** dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso **extraordinario por infracción procesal** o el **recurso de casación**, por los motivos respectivamente establecidos en los arts. 469 y 477 de aquella. **Órgano competente.**- Es órgano competente para conocer de ambos recursos -si bien respecto del extraordinario por infracción procesal sólo lo es con carácter transitorio) la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo. **Plazo y forma para interponerlos.**- Ambos recursos deberán interponerse ante este tribunal, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, mediante escrito firmado por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal. **Aclaración y subsanación de defectos.**- Las partes podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días. No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno. **Depósito.** -En virtud de lo que establece la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, ha de aportar la parte el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta sección tercera de la Audiencia Provincial (0450), debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

## PUBLICACIÓN

Extendida y firmada que ha sido la anterior resolución por los Ilmos. Sres. Magistrados indicados en el encabezamiento, procédase a su notificación y archivo en la Secretaría del Tribunal, dándosele publicidad en la forma permitida u ordenada por la Constitución y las leyes, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 212 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Doy fe.