

SAP Cantabria 477/2026, 20 de julio de 2026

Jurisdicción:	España
Emisor:	Audiencia Provincial de Cantabria, seccion 2 (civil)
Ponente:	Bruno Arias Berrioategortua, Milagros Martinez Rionda, Justo Manuel Garcia Barros
ECLI:	ES:APS:2026:1233
Fecha de la decisión:	20 Julio 2026
Número de resolución:	477/2026
Recurso número:	15/2025
Id Cendoj:	39075370022026100446
Categoría:	Propiedad horizontal, juicio verbal, juicio declarativo, gastos generales, gastos comunes, comunidad de propietarios
Tipo de proceso:	Recurso de apelación. Juicio verbal

Id. vLex: VLEX-1131576576

Link: <https://app.vlex.com/vid/sap-cantabria-477-2026-1131576576>

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 2 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 0000015/2025

NIG: 3903541120240000415

AP004

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357123 Fax: 942357142

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Laredo. Plaza nº 1 Juicio verbal (250.2)

0000193/2024 - 0

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

<https://sedejudicial.cantabria.es/>

S E N T E N C I A nº 000477/2026

Ilmos. Srs. Magistrados.

D. Bruno Arias Berrioategortúa

Dª. Milagros Martínez Rionda

D. Justo Manuel García Barros

=====

En la Ciudad de Santander, a veinte de julio de dos mil veintiséis.

Esta Sección Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de Cantabria ha visto en grado de apelación los presentes Autos de juicio Verbal núm. 193 de 2024, Rollo de Sala núm. 15 de 2025, procedentes del

Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Laredo, seguidos a instancia de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 contra Eusebio.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000, representado por la Procuradora Sra. LUCIA RODRIGUEZ GONZALEZ y defendido por el Letrado Sr. ALBERTO ALONSO CUADRA; y apelado D. Eusebio, en situación de rebeldía procesal.

Es ponente de esta resolución el magistrado Ilmo. Sr. D. Justo Manuel García Barros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la Ilma Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Laredo, y en los autos ya referenciados, se dictó en fecha 9 de diciembre de 2024 Sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que debo estimando la demanda planteada por la procuradora de los Tribunales Dña. LUCÍA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, en nombre de D. Casiano, Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE DE LA DIRECCION000, DE LARED, debo condenar y CONDENO a DON Eusebio a abonar a la Comunidad actora la cantidad de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (1.450) EUROS, con los intereses legales desde el dictado de la presente resolución, sin expresa imposición de costas. ".

SEGUNDO: Contra dicha Sentencia la representación de la parte demandante interpuso recurso de apelación, que se tuvo por interpuesto en tiempo y forma. Estando la parte demandada en rebeldía no se llevó a cabo oposición alguna al recurso. Se elevaron las actuaciones a esta Ilma. Audiencia Provincial, en que se ha deliberado y fallado el recurso en el día señalado.

TERCERO: En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales salvo el plazo de resolución en razón al número de recursos pendientes y su orden.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se comparten los de la resolución recurrida en cuanto no sean contrario a lo que aquí se resuelve.

PRIMERO.- Resumen de antecedentes.

1.- Se inició el presente procedimiento por demanda interpuesta por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Laredo, contra D. Eusebio, propietario del DIRECCION001 de dicha comunidad. Se solicitaba que se condenara al demandado al abono de la cantidad de 3.330 euros, intereses y costas.

Fue emplazado el demandado como consta al documento número 16 del expediente digital, y no compareció en el procedimiento, por lo que fue declarado en rebeldía procesal por providencia de fecha 6 de agosto de 2024.

2. Seguido el procedimiento por sus trámites, y al no solicitarse en la celebración de vista por ninguna de las partes, se dicta sentencia de fecha 9 de diciembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Laredo. En la misma se estima parcialmente la demanda y se condena al demandado al abono de la cantidad de €1450.

3.- Se interpone recurso de apelación por la comunidad de propietarios actora que interesa se estime la demanda en su totalidad.

SEGUNDO.- Motivos del recurso.

En el presente procedimiento la parte actora dedujo demanda contra uno de los copropietarios del inmueble para que por el mismo se abonaran las cantidades debidas de los gastos comunes, presentando la documentación que consideró oportuna y que acreditaba la existencia de una deuda certificada por el administrador de la comunidad en la cantidad de €3330 cómo se recoge en el documento 5 del expediente digital.

En la sentencia de la instancia la juez analiza la citada documentación y llega a la conclusión de que la única deuda que resulta probada es la recogida en el acta de la Junta celebrada el 11 de julio de 2023, por un total de €1450. Por lo que solamente estimó la demanda en esta cantidad.

La parte actora mantiene que la deuda es el total de lo reclamado conforme a las explicaciones que se recogen en su recurso. Es necesario por lo tanto proceder al análisis de las diversas partidas.

TERCERO.- Normativa y jurisprudencia aplicables.

La [Ley 49/1960](#), de Propiedad Horizontal, en su artículo 9.1. e) establece que deben los copropietarios contribuir, con 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. Por otro lado, el artículo 18 de la misma ley permite la impugnación de lo acordado en las citadas juntas, si es contrario a la ley o a los estatutos, resulta lesivo para la comunidad, o supone un gravamen no exigible para alguno de los copropietarios. Según su apartado 4 : "La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios."

Como se ha entendido por esta Audiencia Provincial (sentencias de 29 de julio de 1999 y 19 de Septiembre de 2002) , los acuerdos aprobados por la Junta de Propietarios deben ser cumplidos o recurridos, sin que resulte admisible el que se separen los copropietarios de ellos de forma unilateral y voluntaria. Como se dice en la última de las sentencias mencionada, " de aceptarse otra solución distinta se infringiría la doctrina de los actos propios y se admitiría una intempestiva y soslayada refutación de unos acuerdos comunitarios adoptados con todas las garantías de asistencia y deliberación, y por lo demás válidos y definitivos al haber transcurrido los plazos legales previstos para su impugnación."

En sentencia de 10 de septiembre de 2015 de esta Sección se mantiene que : "Sancionado lo anterior, debe recordarse que a la comunidad de propietarios actora en el presente juicio declarativo le corresponde alegar y probar los hechos constitutivos de su pretensión y al demandado oponer y acreditar aquellos otros que sean extintivos, impeditivos o excluyentes de la eficacia jurídica de los hechos en que fundamenta el actor su pretensión ([artículo 17](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#)) la justificación y aportación de los documentos liquidatorios de la deuda según expresión de voluntad comunitaria. La parte demandada no ha formulado impugnación. [...] El [artículo 18.4](#) de la [Ley de Propiedad Horizontal](#) es llano a la hora de precisar que la impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga. Ello obliga a colegir que, no existiendo siquiera impugnación, el acuerdo comunitario es válido y ejecutivo. Así lo expresa la LPH y su jurisprudencia interpretativa (a mero título de ejemplo, [sentencias del TS de 26 junio 1993](#), [19 julio 1994](#) y [19 noviembre 1996](#) y [20 de noviembre de 2.001](#)), que proclaman la inmediata ejecutividad del acuerdo relativo a los gastos comunes salvo impugnación tempestiva del correspondiente acuerdo de la Junta, porque dichos acuerdos no son contrarios a la Ley por estar permitidos en el [artículo 9 LPH](#) ni aunque lo fueran se integrarían en la categoría de los nulos de pleno derecho del [artículo 6.3 CC](#)."

Tampoco podemos olvidar a estos efectos que el [artículo 326.1](#) de la [LEC](#) establece que los documentos privados harán prueba plena en el proceso cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudique.

CUARTO.-Resolución del recurso. Cuestiones previas.

En el presente procedimiento nos encontramos con que la parte demandada no compareció y fue declarada en rebeldía procesal. Es conocido que el hecho de que se declare en rebeldía procesal a una de las partes no supone allanamiento ni admisión de hechos. Ciertamente la parte actora tiene que acreditar los hechos en los que basa su reclamación, pero al no impugnarse los documentos presentados por la misma deben tenerse por veraces y servir de fundamento a la resolución que recaiga.

A tenor de lo anterior nos encontramos con qué la Juez de la instancia, ciertamente reconoció la existencia de una deuda que había sido liquidada en la Junta de propietarios llevada a cabo el 11 de julio de 2023. Sobre ello no hay cuestión alguna y debe tenerse en cuenta la jurisprudencia a la que anteriormente nos hemos referido en lo relativo a que las cantidades acordadas por las juntas deben abonarse si no se ha procedido a recurrir las mismas.

Ahora bien, el objeto del recurso se basa en que existen otras cantidades que, si bien no habían sido liquidadas en dicha Junta, resultaban igualmente debidas. En efecto nos encontramos con que en el punto 5 de dicha Junta se acuerda establecer una cuota anual de €1000 por vivienda para gastos ordinarios, pudiendo la cuota resultante fraccionarse en 5 mensualidades: agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre. No se ha discutido que dicho acuerdo no resultó impugnado. Tampoco que el demandado no abonó dicha cantidad y así se recoge en la comunicación que se le dirigió el 7 de septiembre de 2023 en la que aparecía como deudor de €2450, Y se establecía que debía abonarse dicha cantidad antes del 31 de diciembre de 2023, como había sido acordado en la Junta referida.

A diferencia de lo que se mantiene por la sentencia recurrida, lo cierto es que la liquidación de las deudas no es necesario que se produzca en todos los casos por la Junta.

El [artículo 21](#) de la [Ley de Propiedad horizontal](#) establece esta obligación ciertamente para los casos en los que la reclamación deba hacerse por el procedimiento monitorio, pero sin embargo no parece necesario para llevar a cabo la misma a través de los otros medios a los que también se refiere el mencionado artículo.

En este supuesto nos encontramos con que el administrador de la comunidad no solamente dirigió la reclamación que obra el documento número 8 del expediente digital sino que para iniciar el procedimiento expidió una certificación de deuda al demandado en la que se recoge la existencia de dicha deuda. Como antes se ha puesto de relieve, el demandado no impugnó ninguno de los documentos y por ello debe considerarse que está acreditada la deuda.

Lo mismo ocurre con la cantidad de €325 que se le reclama en concepto de derrama por reparación del soportal. En la misma Junta de julio de 2023 se acordó, dentro de la falta o de cuestiones diversas, ruegos y preguntas, que se debatió y se acordó realizar unas obras en el soportal solicitando presupuesto de una empresa y facultando al presidente para elegir el presupuesto que considerara. Se ha aportado también el escrito de reclamación que se le hace al demandado, y en el documento 9 del expediente digital, y aparece esta partida en la certificación que se lleva a cabo por el administrador.

Por los mismos motivos anteriormente expresados debemos llegar a la conclusión de que se trata de una partida que pueda reclamarse.

QUINTO.-Los intereses sancionatorios en la [Ley de Propiedad Horizontal](#).

Por último la sentencia de la instancia tampoco había reconocido la partida de €555 que se recogen en la certificación de deuda y que se refieren a la aplicación del 20% de recargo por la mora en el pago de las cuotas a las que nos hemos referido.

No se ha discutido que la Comunidad de propietarios en diversas Juntas, ya desde el año 2017 había venido acordando que los copropietarios morosos abonaran un 20% de incremento de las deudas en concepto de sanción. Así se vuelve a recoger en el acta de la Junta del mes de julio de 2023 en la que se establece que los dos propietarios que se encontraban en mora, uno de ellos el demandado, debían saldar su deuda el 30 de septiembre de 2023 y si a dicha fecha no lo hubieran hecho se proseguiría la reclamación judicial donde se les solicitaría además el 20% de recargo acordado en Junta, así como las costas del procedimiento.

Ciertamente la cuestión de si las comunidades de propietarios podían o no acordar la imposición de intereses sancionatorios en el caso de retrasos en el pago de las cuotas fue muy discutido por la jurisprudencia menor.

La [Audiencia Provincial de Las Palmas en su sentencia de 16 de mayo de 2024](#) hace un detallado análisis de las distintas posiciones existentes al respecto. Desde las que consideran que, no prohibiéndolo normativa alguna pueden acordarlo libremente, hasta las que entienden que no tienen competencia para ello o que en todo caso debería incluirse esta posibilidad en los estatutos de las comunidades.

Nuestra Audiencia Provincial se pronunció en la sentencia de 6 de octubre de 2010 manteniendo que era posible la imposición de estos intereses sancionatorios siempre y cuando hubiera un acuerdo ejecutivo sobre ello que no hubiera sido recurrido. Esta misma posición se adoptaba también por la Audiencia Provincial de Las Palmas en la sentencia a la que anteriormente nos hemos referido.

Pero además nos encontramos con que en el [artículo 21](#) de la [Ley de Propiedad horizontal](#) se ha introducido una modificación, por la [Ley 10/2022](#), para permitir esta posibilidad y así en el punto 1 del mismo se dice hoy en día lo siguiente: "La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles."

Tenemos aquí por lo tanto que la Junta tenía posibilidad de acordar esta sanción a los copropietarios morosos. Así lo hizo y no se ha interpuesto recurso alguno contra ello por lo que debe también estimarse la pretensión deducida a este respecto.

A tenor de todo ello nos encontramos con que el demandado tendrá que abonar €1450 liquidados en la Junta de 2023, más los €1000 que se habían acordado también en dicha Junta Como cuota anual y los €325 de la obra del soportal . El total es de 2775 euros. Esta es la cantidad que se le había reclamado en alguna de las comunicaciones que se le dirigieron. Pero además de ello resulta correcto es incrementarla con el 20% de intereses sancionatorios a los que nos hemos referido y que suponen €555 más, por lo que la cantidad total a pagar es la de €3330 y que coincide con la reclamada en la demanda.

SEXTO.-Costas.

Al estimarse totalmente el recurso de apelación interpuesto no se hará especial imposición de las costas de esta instancia.

Por lo que se refiere a las costas de la primera instancia, se deben imponer a la parte demandada ya que se estima totalmente la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 394.1](#) de la [LEC](#).

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la [Constitución Española](#), y en nombre de Su Majestad El Rey,

FALLO

LA SALA ACUERDA : estimar totalmente el recurso de apelación ejercitado por la representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Laredo contra D. Eusebio, revocando la misma, y en su lugar dictar la siguiente:

Condenamos al demandado Sr. Eusebio a abonar a la actora la cantidad de 3.330 euros, así como el interés legal desde la fecha de interposición de la sentencia. Se imponen a la parte demandada las costas de la primera instancia.

No se hace especial imposición de las costas de esta alzada.

Contra la presente resolución puede interponerse los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación ante este mismo Tribunal en el plazo de los veinte contados desde el siguiente a su notificación, debiendo constituirse y acreditarse en dicho instante el depósito previsto en la [Disposición Adicional 15ª LOPJ](#) (EDL 1985/8754).

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

DILIGENCIA:Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la [Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales](#) y la [Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial](#), las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.