



Administración de Justicia

**AUDIENCIA PROVINCIAL
SECCIÓN 12
MADRID**

ROLLO N° 1/2012
JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 4 DE COSLADA
AUTOS: VERBAL 327/2010
DEMANDANTE-APELANTE: SERVICIO INTEGRAL DE

PROCURADORA: Dª. ANAHI MEZA HERRERO
DEMANDADO-APELADO: C.P. C/ N° y DE
y C.P. DE C/ N° y DE
PROCURADORA: Dª. Mª. ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

PONENTE: ILMA. SRA. DÑA. ANA MARIA OLALLA CAMARERO

SECCIÓN 12

NOTIFICACIÓN

- 7 JUN 2013

SENTENCIA N° 409

10 JUN 2013

Artículo 157.2

ILMA. MAGISTRADA PONENTE: Dª. ANA MARIA OLALLA CAMARERO

En MADRID, a veintidós de mayo de dos mil trece.

La Sección 12ª de la Ilma. Audiencia Provincial de MADRID, ha visto en grado de apelación, los Autos de PROCEDIMIENTO VERBAL N° 327/2010, procedentes del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 4 DE COSLADA, a los que ha correspondido el Rollo 1/2012 seguido entre las partes; de una como Demandante-Apelante, **SERVICIO INTEGRAL DE S.L.**, representada por la Procuradora Dª. ANAHI MEZA HERRERO, y de otra, como Demandada-Apelada **C.P. C/ N° y N° DE y C.P. DEL DE C/ N° y DE** representada por la Procuradora Dª. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ, sobre RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, y siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dª. ANA MARIA OLALLA CAMARERO, quien actuará en la resolución del presente recurso como órgano unipersonal.

AESTIMATIO
ABOGADOS C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com
Madrid

2



Administración de Justicia

HECHOS

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Seguido el procedimiento por sus trámites legales ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 4 DE COSLADA, por el mismo se dictó Sentencia con fecha 30 de Marzo de 2011, cuya parte dispositiva dice: "Que **DESESTIMO LA DEMANDA DE JUICIO VERBAL**, en reclamación de cantidad formulada por la representación de **SERVICIO INTEGRAL DE**

S.L.L., frente a **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ N° , COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ N° Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DE LA C/ N° Y , ABSOLVIENDO A LAS DEMANDADAS DE LA TOTALIDAD DE LAS PRETENSIONES DEDUCIDAS FRENTE A ELLAS."**

Notificada dicha resolución a las partes, por la representación procesal de la demandante, **SERVICIO INTEGRAL DE , S.L.L.**, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido, confiriendo traslado a la parte demandada que se opuso, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio a este Tribunal, dónde legalmente comparecidas las partes se sustancia el recurso en la forma legalmente establecida, señalándose para dictar Sentencia por el Magistrado Ponente el DIA 30 DE ABRIL DE 2013, en que ha tenido lugar lo acordado.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se aceptan, y se dan por reproducidos, los fundamentos de derecho de la sentencia apelada.

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatiobogados.com www.aestimatiobogados.com



Administración
de Justicia

AESTIMATIO



A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

Madrid

SEGUNDO.- En la demanda iniciadora del procedimiento se insta por SERVICIO DE [redacted] SL, frente a las Comunidades de Propietarios de la C/ [redacted] N° [redacted] y [redacted] de [redacted], y CP del [redacted] de la C/ [redacted] N° [redacted] y [redacted] de [redacted], que se declare no ajustada a derecho la resolución unilateral de los contratos, que unían a las tres codemandadas con la demandante, condenando a las demandadas al abono de una indemnización por lucro cesante, que se concreta en el importe neto de beneficio dejado de percibir por la resolución unilateral; y por los perjuicios por la absorción de una plantilla determinada, cuando no se puede prestar el servicio por la conducta resolutive de la actora.

Habiéndose dictado sentencia que desestima íntegramente la demanda, entendiéndose que existió un incumplimiento previo de las obligaciones contratadas por la demandante, que justifica la resolución contractual.

TERCERO.- Se interpone recurso de apelación por la representación de SERVICIO DE [redacted] impugnando la sentencia de Primera Instancia.

Alegando en su primer motivo, que se ha acreditado fehacientemente el incumplimiento del contrato por las Comunidades demandadas, dado que se resolvió el contrato de servicios de limpieza sin comunicar la rescisión con el mes de preaviso pactado, pues se notificó dicha resolución un día antes de la finalización del plazo de vigencia de un año. Entendiéndose que el Art. 1124 del CC, no faculta a los contratantes a una resolución unilateral, sino que les permite en caso de incumplimiento de la otra parte, acudir a los tribunales para instar que se declare la resolución contractual, sin que se pueda adoptar esta decisión de modo unilateral y automático, como han hecho las demandadas.

En materia de desistimiento unilateral en los contratos en que se admite por la otra parte, la sentencia de la Sala 1ª del TS de fecha 22/04/2005 reconoce en los contratos de tracto



sucesivo la facultad resolutoria del contrato ex art. 1124 CC, que puede efectuarse extrajudicialmente sin sujeción a forma determinada aunque es precisa la declaración judicial, de que está bien hecha, por ser conforme a Derecho al concurrir los requisitos exigibles al efecto, **cuando existe oposición de la otra parte** (Sentencias, entre otras, de 19 abril y 8 mayo 2001 y 27 octubre 2004), lo que significa que la decisión pronunciada en vía judicial no causa la resolución sino que se limita a proclamar la procedencia de la ya operada (Sentencias de 17 enero 1986, 15 noviembre 1999 y 27 octubre 2004). Pero en todo caso tiene que existir oposición, lo que no acaece en el presente caso, en el cual una vez que las Comunidades de Propietarios comunican la falta de cumplimiento de sus obligaciones a la empresa de limpieza demandante, y la resolución contractual, según fax de 29 Noviembre 2009; la demandada en su contestación no persiste en la continuación de este contrato, tan solo anuncia que si los resuelven, las comunidades interpondrán una demanda por incumplimiento de contrato.

Y así es, se interpone por SERVICIO INTEGRAL DE la presente demanda, en la que insta que se declare no ajustada a derecho la resolución unilateral de los contratos, pretendiendo como consecuencia de dicha declaración, no la continuación del contrato, sino la condena a las demandadas al abono de unas indemnizaciones, entre otros conceptos por lucro cesante. Con lo cual, oposición como tal a la resolución no existe, lo que hay es discrepancia en cuanto a las causas que fundamentan la misma, y en cuanto a las consecuencias de tal resolución, invocando unas indemnizaciones que niega la demandada.

Por tanto, debe concluirse que los contratos ya están resueltos de mutuo acuerdo por las partes de modo tácito, antes de iniciarse este procedimiento, por lo que no existe interés jurídico alguno en este pronunciamiento. Dado que ambos litigantes han demostrado con sus conductas, que la

resolución contractual era una cuestión pacífica, por lo que resulta absolutamente intrascendente un pronunciamiento judicial sobre una cuestión sobre la que no existe contienda, estando admitida tal resolución por los litigantes previamente a la litis. Otra cosa es que se plantee ante tal resolución, un desacuerdo en cuanto a los efectos que se pueden ocasionar. Decayendo este motivo.

CUARTO.- La demandada opuso en su contestación diversos incumplimientos contractuales, en la prestación de sus servicios por la ahora recurrente, como son la falta de limpieza del patio interior, las ausencias al puesto del trabajo del personal, siendo facturado dicho trabajo, y el desempeño del servicio de limpieza por personas que ni estaban contratadas por la empresa, ni formaban parte de la empresa.

Esta relación jurídica de prestación de servicios que mediaba entre los litigantes, tiene un contenido obligacional de tipo bilateral y recíproco, y puesto que, *"las obligaciones recíprocas son, por su propia naturaleza, obligaciones de cumplimiento simultáneo, porque la satisfacción de las partes se realiza en el mismo momento. Ambas prestaciones traen causa de la respectiva, y si una queda incumplida la otra carece de causa"*. La jurisprudencia ha sancionado esta regla, considerándola manifestación del sinalagma funcional, que preside el desarrollo de la relación obligacional. Así ha declarado que el cumplimiento de las obligaciones recíprocas debe llevarse a cabo de modo simultáneo (Sentencia de 10 de noviembre de 1993 y 18 de noviembre de 1994). La regla del cumplimiento simultáneo determina, entre sus efectos más característicos, la inexigibilidad de la prestación debida por uno de los obligados, sin que el reclamante haya cumplido la que correlativamente le correspondía (exceptio non adimpleti contractus).

La demandante reclama el pago de una suerte de indemnizaciones por la resolución del contrato de servicios



prestados a la demandada, pero es pacífica la jurisprudencia que entiende que es correcta tal resolución, sin que sean exigibles las prestaciones pretendidas, cuando no se han cumplido las prestaciones correctamente o en su integridad, por el reclamante. Y ello porque si no se ha cumplido estrictamente el contrato, cabe la resolución, tanto si no se le ha prestado el servicio, ("exceptio non adimpleti contractus"), como si solamente ha cumplido en parte o de modo defectuoso su obligación en relación a las circunstancias de cantidad, calidad, manera o tiempo ("exceptio non rite adimpleti contractus").

Estas excepciones no aparecen reguladas en el ordenamiento jurídico pero su existencia está implícitamente admitida en varios preceptos Art. 1124 ó 1100, apartado último, del Código Civil, y viene siendo sancionada por la jurisprudencia, (S.T.S. de 17 de enero de 1975, 3 de octubre de 1979 y 13 de mayo de 1985, entre otras muchas).

Este ponente tras auditar la grabación del Juicio y revisar los documentos reportados, llega a las mismas conclusiones valorativas que la Juzgadora de Instancia.

En el presente caso estas causas de incumplimiento, fueron confirmadas por el testimonio del administrador de la Comunidad de Propietarios, D. [redacted]. Dicho testigo contra el que no consta se presentara tacha alguna de contrario, y de cuya falta de objetividad por prestar sus servicios como administrador a las Comunidades, se puede dudar, pero sin que ello le reste total credibilidad a sus respuestas, sobre todo cuando los extremos que asevera no han sido desvirtuados por prueba en contrario, como bien sostiene la Juzgadora de Instancia. Y lo que este administrador confirma es que tuvo bastantes quejas de los vecinos, y que les llamó él personalmente, a la demandante para intentar que corrigieran tales incumplimientos, sin que se hiciera nada por la empresa demandada. Aclarando incluso, que la nueva empresa contratada es hasta más cara, pero que

AESTIMATIO
A B O G A D O S
C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
www.aestimatioabogados.com
info@aestimatioabogados.com



cumple con su cometido, que es lo que ellos tenían como objetivo, no siendo su propósito ahorrar costes.

Con lo cual existe una prueba testifical, que prima facie impresiona contra la tesis de la demandante, ahora recurrente, pues se trata de un profesional que da testimonio tanto de las quejas que recibe de los vecinos por los incumplimientos contractuales de la demandante, como de los requerimientos para que corrigiera dichas conductas incumplidoras dirigidas por el mismo a la empresa de limpiezas, sin que le hicieran caso alguno.

Frente a tal testimonio, no consta practicada prueba alguna, que como bien indica la sentencia de instancia, al menos cuestionara o pusiera en duda tal evidencia probatoria, ya fuere por el testimonio de vecinos o trabajadores que contradijeran al anterior testigo. Por lo que la inactividad adveraticia de la demandante es patente, y por ello debe cargar con las consecuencias de tal inactividad procesal.

Estimada la justeza de la causa resolutoria, es evidente que no nace ningún derecho indemnizatorio, por lo que no es necesario entrar en los restantes motivos sobre la acreditación de los conceptos reclamados, aunque ciertamente carecen de sustrato probatorio suficiente, pero es bastante para la desestimación de este recurso, la estimación de la procedencia de la resolución contractual ante los probados incumplimientos de la demandante, en las prestación de sus obligaciones contractuales.

Se coincide en conclusión, en esta alzada con el criterio de valoración de la prueba del Juzgador de Instancia, que por ello debe ser confirmado, lo que implica la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.- Las costas procesales han de ser impuestas a la recurrente, en aplicación de los artículos 398.1 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO el recurso de apelación interpuesto por SERVICIO INTEGRAL DE S.L., representada por el procurador D^a. ANAHI MEZA HERRERO, contra la sentencia de fecha 30 de Marzo de 2011, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n^o 4 de Coslada, en autos de Juicio Verbal n^o 327/2010, y procede:

- 1.º CONFIRMAR íntegramente la expresada resolución.
- 2.º IMPONER a la recurrente vencida las costas ocasionadas en la sustanciación de esta alzada. ✕

Esta sentencia es firme y no cabe contra ella recurso de casación, al haberse seguido el proceso por razón de la cuantía y ser ésta inferior a la establecida en el art. 477.2 2º, ni el recurso extraordinario por infracción procesal por lo dispuesto en la Disposición Final 16ª, apartado 1, párrafo primero y regla 2ª de la LEC 2000.

Devuélvase los autos al juzgado de procedencia, con testimonio de esta resolución, interesándose acuse de recibo.

Así por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación literal al rollo de apelación, lo pronuncio, mando y firmo.



Administración
de Justicia

AESTIMATIO

A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada que la firma y leída en el mismo día de su fecha, de lo que yo, la Secretaria, certifico.