



Administración de Justicia

# JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 68 MADRID

CAPTAN HAYA, 66, 7ª PLANTA, 28020

0030K

Número de Identificación Único: 28079 1 0037008 /2008

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 334 /2008

Sobre PROCEDIMIENTO ORDINARIO

De D/ña. COMUNIDAD PROPIETARIOS

Procurador/a Sr/a. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

Contra D/ña.

Procurador/a Sr/a. RAMON BLANCO BLANCO

Juzgado de primera instancia nº 68 de Madrid  
Ordinario 334/2008

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a once de enero de dos mil diez.

Javier Mauleón Álvarez de Linera, magistrado juez del juzgado de primera instancia número 68 de Madrid, ha visto los presentes autos de juicio ordinario, instados por la procuradora doña María Asunción Sánchez González, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CASA NÚMERO DE LA CALLE DE MADRID, asistida del abogado don Luis Miguel Fernández Jiménez, contra don \_\_\_\_\_ que ha estado representado por el procurador don Ramón Blanco Blanco y asistido por sí mismo, sobre reclamación de cantidad.

RECIBIDO  
13 ENE 2010  
14 ENE 2010

### ANTECEDENTES DE HECHO

Artículo 151.2 L.E.C. 1/2000

**PRIMERO.-** Con fecha 7 de febrero de 2008, se presentó escrito por el que se formulaba demanda para que se condenase a la parte demandada al pago de la suma de 17.744,92 euros, importe de diferentes cuotas comunitarias dejadas de satisfacer, intereses y costas, todo ello sobre la base de los hechos y fundamentos de derecho que invocaba.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada, que compareció y se opuso alegando, en primer lugar, la falta de legitimación pasiva y en cuanto al fondo del asunto por no adeudar cantidad alguna, todo ello sobre la base de los fundamentos de derecho que damos por

AESTIMATIO

ABOGADOS 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



Administración  
de Justicia

reproducidos.

**TERCERO.-** A su vez, la parte demandada formuló reconvencción, que se admitió sólo parcialmente, en cuanto al punto relativo a la eliminación de los gastos comunes de la Comunidad los relativos a lectura y mantenimiento de contadores de agua y consumo de energía eléctrica por interfono privado.

Dado traslado de la reconvencción, la parte actora se opuso a la misma por las razones que invocó y que damos por reproducidas.

**CUARTO.-** Se celebró la audiencia previa al juicio el día 15 de octubre de 2009, comparecieron las partes, se impugnaron determinados documentos, se propuso la prueba y se admitieron las consistentes en interrogatorio de parte, documental y testifical, denegándose otras.

**QUINTO.-** Se celebró el acto del juicio el día 18 de diciembre de 2009, comparecieron las partes, se practicaron las pruebas declaradas pertinentes, salvo una testifical, solicitándose su práctica como diligencia final, informaron los letrados y se tuvieron los autos vistos para sentencia.

**SEXTO.-** No se ha considerado necesario la práctica de la diligencia final interesada, absolutamente irrelevante por cuanto ha prestado declaración como testigo uno de los administradores de la Comunidad.

**SÉPTIMO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales, salvo las relativas al plazo para dictar sentencia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Reclama la Comunidad de Propietarios el pago de la suma de 17.744,92 euros, importe de las provisiones de fondos, derramas por obras y consumo de agua, correspondientes al piso \_\_\_\_\_ de la casa número \_\_\_\_\_ de la calle \_\_\_\_\_ de Madrid y relativas al período septiembre de 2004 a enero de 2008, después de deducirse cuatro abonos a favor de tal vivienda por ingresos efectuados por distintas personas, según se especifica en la certificación aportada como documento número 5 de la demanda.

El demandado en su reconvencción solicita que sean descontados de los gastos comunes del edificio aquellas cantidades que correspondan a consumos y mantenimiento de contadores de agua y consumos de energía eléctrica por interfono que se corresponden a propios de alguna de las viviendas del edificio.

**SEGUNDO.-** La primera cuestión que debemos de resolver es la alegada falta de legitimación pasiva del demandado por no ser titular de la finca de autos.

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



Administración  
de Justicia

La cuestión debe rechazada de forma total y con breve justificación, pues en autos está acreditado que el demandado es titular registral de la nuda propiedad de una mitad indivisa y además dueño en pleno dominio de la otra mitad, de suerte que hasta que tal inscripción registral sea cancelada todas las disquisiciones que el demandado hace resultan irrelevantes.

Sólo añadir que mal se compagina tal pretendida falta de legitimación pasiva con el ejercicio de la reconvenición, lo que acredita por sí solo que el propio demandado se considera legitimado para demandar a la Comunidad de Propietarios como titular de la vivienda en cuestión.

TERCERO.- La demanda formulada por la Comunidad debe ser estimada por cuanto se ha acreditado mediante la pertinente certificación del administrador (poco importa que sea el padre o el hijo), debidamente averada y aclarada hasta la saciedad en el acto del juicio, que el demandado desde finales de 2004 ha cesado en el abono de las provisiones de fondos ordinarias de la Comunidad y lo que es más grave (a la vista de la necesidad de efectuar grandes obras en el edificio) en el pago de las cinco derramas por obras, además de los consumos de aguas.

La Comunidad, por conducto de la certificación y de las explicaciones dadas en el acto del juicio, ha abonado en beneficio del demandado diferentes pagos a cuenta hasta reducir lo adeudado a la suma reclamada efectuados por terceras personas, sin que ni tan siquiera el demandado, en su escrito de contestación a la demanda, se digne admitir que tales pagos fueron efectuados en su beneficio, a pesar de las importantes cantidades que los mismos suponen.

Nada se puede reprochar a la Comunidad que ha actuado diligentemente y a lo sumo siempre en beneficio del demandado, abonándole aquello que aparenta ser en su beneficio aunque no esté plenamente acreditado.

El demandado, por su lado, en lugar de acreditar más pagos, si ello fuere cierto y con la facilidad probatoria que cabe presumir de haberlos efectuado, sólo intenta confundir. Así hace referencia a pagos efectuados por su familiar, señora ..., pero ni los acredita ni pone de manifiesto al tribunal la elevada edad de dicha señora y por ende no ser ella quien en verdad gestiona sus intereses.

A veces el demandado pretende que nada se le notifica, pero bien que aporta una notificación de la Comunidad (aportada por el propio demandado en el acto de la audiencia previa), si bien con ánimo nuevamente de confundir.

En efecto, el demandado con base en esa comunicación de

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@aestimatiobogados.com www.aestimatiobogados.com



Madrid



Administración  
de Justicia

la Comunidad, de fecha 17 de abril de 2009, pretende acreditar que lo reclamado no es debido, pues no se contiene en la relación de pagos pendientes. Sólo es preciso examinar la certificación y la mencionada comunicación para comprobar que se trata de deudas diferentes, que no se solapan ni se duplican, pues en las cantidades que se reclaman en este procedimiento sólo se reclaman las provisiones de fondos y las derramas extraordinarias por obras, mientras que la comunicación se refiere a las cuotas ordinarias, que no son objeto de reclamación y sobre las que nosotros nada tenemos que resolver.

Por todo ello, acreditado que lo reclamado no se ha satisfecho, que se corresponde con las contribuciones que por cuota le corresponden a la vivienda del demandado y que las mismas se han certificado y aprobado por la Comunidad, sin reclamación alguna por el demandado, procede la estimación de la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**CUARTO.-** En lo que se refiere a la reconvencción, limitada a la cuestión que fue admitida, sólo cabe señalar que el reconviniente no ha acreditado, como le correspondía de conformidad con lo establecido en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la existencia de gasto alguno de naturaleza privativa que se haya cargado como gasto común, es más no ha acreditado ni tan siquiera la existencia de los interfonos privados, pero es que no ha hecho intento alguno de acreditar tal existencia, sin que el hecho de que existan más contadores privados de los consumos de agua conlleve que la facturación y mantenimiento de los mismos no se les repercute individualmente a sus respectivos beneficiarios.

Lo anterior conlleva, por fuerza, la desestimación de la reconvencción.

**QUINTO.-** Procede el pago de los intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial, de conformidad con lo establecido en los artículos 1101 y 1108 del Código Civil.

**SEXTO.-** En cuanto a las costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ante la estimación de la demanda procede su imposición a la demandada y ante la desestimación de la reconvencción a la parte reconviniente.

Por todo lo expuesto, en nombre de S. M. El Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español,

#### FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda formulada por la procuradora doña María Asunción Sánchez González, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE

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

**AESTIMATIO**



Madrid



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@aestimatiobogados.com www.aestimatiobogados.com



Madrid

LA CASA NÚMERO DE LA CALLE DE MADRID, contra don y, en consecuencia, le condeno a que abone a la actora la suma de DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS, más sus intereses legales desde la interpelación judicial, todo ello con imposición de costas a la parte demandada.

Que debo desestimar y desestimo la reconvenición formulada por el procurador don Ramón Blanco Blanco. en nombre y representación de don contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CASA NÚMERO DE LA CALLE DE MADRID a quien absuelvo libremente de la misma, con imposición de costas a la reconviniente.

Notifíquese a las partes y hágase saber que contra esta resolución cabe preparar recurso de apelación, para ante la Audiencia Provincial de Madrid, dentro del quinto día siguiente a su notificación.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Sr. Juez que la dictó, encontrándose celebrando Audiencia Pública en el mismo día de su fecha, en Madrid, a fecha anterior. Doy fe.