

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 51
MADRID

SENTENCIA: 00074/2006

Procedimiento: JUICIO VERBAL 1299 /2005

En MADRID a siete de abril de dos mil seis.

El Sr/a. D/ña H. ALMUDENA MARICALVA ARRANZ, MAGISTRADO-JUEZ de Primera Instancia de MADRID, habiendo visto los autos seguidos en este Juzgado al número 1299 /2005 a instancia de D/ña , representado por el Procurador GEMA PEREZ BAVIERA, contra D/ña COMUNIDAD PROPIETARIOS, sobre RECLAMACION DE CANTIDAD, en los que ha recaído la presente resolución en base a los siguiente:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador GEMA PEREZ BAVIERA, en representación de la parte demandante, se dedujo demanda contra la expresada demandada sobre reclamación de cantidad.

SEGUNDO.- Admitida que fué la demanda, se convocó a las partes a juicio, que se celebró con las asistencias y resultado que obra en autos.

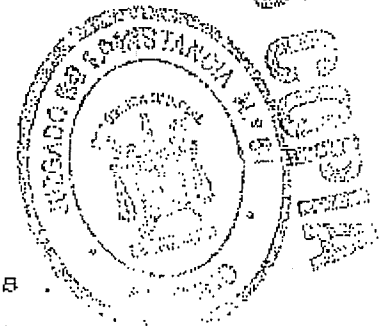
TERCERO.- En la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita en el presente procedimiento acción por D. frente a la Comunidad de Propietarios n°, en reclamación de la cantidad de 2.638,32 Euros, basando la demanda en los hechos que sucintamente se exponen:

- El actor fue renovado en su cargo de administrador por la demandada en Junta celebrada el día 1 de abril de 2004, por el plazo de un año.

- El actor fue cesado en su cargo en Junta General Extraordinaria de fecha 9 de junio de 2004, de forma unilateral, imputándole una conducta de abandono y desidia manifiesta hacia la Comunidad y hacia el Presidente, por cuanto le había solicitado las cuentas y no las había entregado. Que ello no es cierto por cuanto el Presidente





no solicitó las cuentas en ningún momento, dándose esa información a todos con carácter trimestral y que incluso se intentó poner en contacto con el Presidente, dejándole nota en el buzón, adjuntándole varios presupuestos de obras a ejecutar en la finca.

-. El actor se considera perjudicado en los honorarios dejados de percibir hasta la fecha de finalización del plazo para el que fue prorrogado el contrato entre las partes, que son reclamados sobre la base de que entre las partes ha existido un contrato de mandato.

A la viabilidad de la acción ejercitada se opone la demandada alegando en síntesis que es cierto que por la Comunidad se procedió al cese del administrador pero que ello se hizo con justa causa al no cumplir lo solicitado y acordado por la comunidad. Igualmente se señala que estamos ante un contrato de mandato, no siendo aplicable el art. 1124 del Código Civil y que no se acreditan daños y perjuicios en el sentido del mandato.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil corresponde al actor la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprende, según las normas jurídicas aplicables a ellos, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda, incumbiendo al demandado la carga de probar los hechos que conforme a las normas que les sean aplicables extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos que expuestos en la demanda.

En el caso de autos de la documental acompañada por el actor queda acreditado que en Junta de fecha 1 de abril de 2004 se trató punto relativo a la renovación de cargos de la Junta de Gobierno, y dentro de ese punto se hizo alusión a un propietario que seguía ausente por motivos de trabajo, señalando que esa persona seguía en la Junta como vocal y se señalaba por quien quedaba formada la Junta en los cargos de Presidente, Vicepresidente, dos vocales y secretario-administrador señalándose en este cargo al hoy actor, no estando acreditado desde cuando desempeñaba el cargo. Igualmente en dicha Junta se acordó en el punto de "ruegos y preguntas" la realización de una serie de obras señaladas en nueve puntos. Igualmente queda acreditado por la documental aportada y mutuo reconocimiento de las partes que en fecha 9 de junio de 2004 por el Presidente de la Comunidad se convocó Junta de copropietarios, siendo los asuntos a tratar las medidas relativas a la antena parabólica y el administrador, acordándose respecto de este segundo punto el cese del mismo por un total de 14 de los 18 propietarios asistentes, señalándose como causas la no entrega de cuentas a pesar de haberle ordenado su entrega mensual al tomar posesión de su cargo de Presidente y de habérselas pedido, así como la no entrega de presupuestos respecto de las obras acordadas y el pago de cuentas de gastos realizados sin consultar con nadie.

Junto a lo anterior y de la declaración del nuevo Administrador de la Comunidad de Propietarios queda acreditado que a él el anterior administrador (hoy actor) no le entregó ningún presupuesto, habiendo sido él quien como administrador solicitó los presupuestos y realizó las obras referidas en la Junta celebrada en fecha 1 de abril.

TERCERO.- Aunque la naturaleza de la relación jurídica entre el administrador y la Comunidad es una cuestión controvertida habiéndose calificado ya como mandato sui generis, contrato mixto de arrendamiento de servicios y de mandato, si bien ambas partes aceptan su conceptualización como mandato, la jurisprudencia incluye estos contratos (mandato, arrendamiento de servicios) como contratos "intuitu personae" en el que prima la confianza que inspira las cualidades de la persona con la que se contrata, por lo que se confiere a las partes la posibilidad de desistir del contrato antes del cumplimiento del plazo del contrato. Ahora bien la posibilidad de remover en su cargo al Administrador, conlleva distintas consecuencias según responda o no a causa justificada. Así si la causa del cese anticipado responde al incumplimiento de obligaciones por el mandatario, este carecería de derecho a ningún tipo de indemnización y en cambio si la remoción del administrador es injustificada si tendría derecho a ser indemnizado tanto en los gastos y desembolsos que acredite haber efectuado durante el tiempo que prestó sus servicios como en aquellos otros realizados en la legítima creencia de que la relación iba a durar un año, incluso abarcando un lucro cesante o pérdida de expectativas que la imprevista terminación de la relación le hubiera podido ocasionar.. lo cual no supone el íntegro percibo de las cantidades pactadas que el administrador viniera percibiendo y hasta el momento de finalización anual, por no responder a aquellos conceptos.

Pues bien aplicado lo anterior al caso de Autos no cabe duda que queda acreditado que desde el 1 de abril hasta el nueve de junio, el administrador no realizó los mandatos derivados de aquella primera Junta en cuanto a determinadas obras (nueve apartados), siendo el nuevo administrador quien se ha ocupado de ello y sin que por el actor se acredite haber realizado sus funciones al respecto (no aporta presupuesto alguno ni acredita realización de obra), por otra parte en cuanto a otros incumplimientos únicamente constan las versiones contradictorias entre las partes, sin embargo constando la renovación de Junta en abril, no cabe duda que lo habitual es que el nuevo Presidente quiera conocer las cuentas de la Comunidad y no acredita el actor haber proporcionado las mismas a dicho Presidente, no siendo suficiente a este respecto la alegación de que lo que se venía haciendo era la entrega trimestral, pues no se acredita acuerdo al respecto ni que al tomar posesión el Presidente el 1 de abril, día en que comienza un trimestre, se proporcionaran cuentas al Presidente entrante.

Además de lo anterior señalar que no queda acreditada la procedencia de la cuantía reclamada, al no probarse los

gastos y desembolsos hechos o expectativas perdidas.

Por todo ello hemos de concluir que la decisión de la Comunidad de remoción del Administrador se basó en causa justa, además de la pérdida de confianza, debiendo por ello desestimarse la demanda deducida.

CUARTO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y desestimándose la demanda deducida, procede imponer a la actora el pago de las costas procesales causadas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso,

FALLO:

Debo desestimar y desestimo la demanda deducida por la Procuradora Sra. Pérez Baviera en representación de D. [redacted] contra la Comunidad de Propietarios [redacted], y en su consecuencia debo absolver y absuelvo a dicha demandada de las peticiones deducidas en su contra, haciendo expresa imposición a la actora en cuanto a las costas causadas en esta instancia.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de cinco días para ante la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid en la forma legalmente prevista.

Así por esta mi Sentencia, juzgando definitivamente en esta instancia, de la que se llevará testimonio a los Autos de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.

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

