

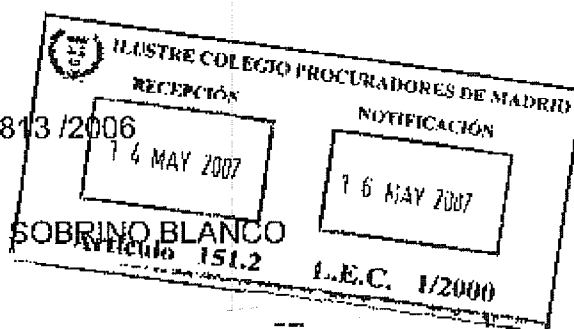
**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 25  
MADRID**

**SENTENCIA: 00243/2007**

**Fecha:** 8 de Mayo de 2007

**Rollo:** RECURSO DE APELACIÓN 813/2006

**Ponente:** ILMO. SR. D. ÁNGEL LUIS SOBRINO BLANCO



**Apelante y demandante:** DON ...

**PROCURADOR:** DOÑA GEMA PÉREZ BAVIERA

**Apelada y demandada:** LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO  
NÚMERO ...

**PROCURADOR:** DOÑA ASUNCIÓN SÁNCHEZ GONZÁLEZ

**Autos:** JUICIO VERBAL N. 1299/2005

**Procedencia:** JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N. 51 DE MADRID

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. JOSÉ MARÍA GUGLIERI VÁZQUEZ

D. ÁNGEL LUIS SOBRINO BLANCO

D. CARLOS LÓPEZ-MUÑIZ CRIADO

**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



200710

En MADRID, a ocho de mayo de dos mil siete.

La Sección Vigésimoquinta (CIVIL) de la I. Audiencia Provincial de Madrid, constituida por los magistrados don José María Guglieri Vázquez (Presidente), don Ángel-Luis Sobrino Blanco y don Carlos López-Muñiz Criado, HA VISTO, en grado de apelación, los autos de Juicio Verbal procedentes del Juzgado de Primera Instancia número Cincuenta y uno de los de Madrid en el que fueron sustanciados bajo el número de registro 1299/2005 (Rollo de Sala número 813/2006), que versan sobre responsabilidad contractual y en los que son parte, como apelante y demandante: don [redacted], defendido por el letrado don [redacted] y representado por la procuradora doña Gema Pérez Baviera, y como apelada y demandada: la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NÚMERO [redacted]

[redacted], defendida por el letrado don Luis Miguel Fernández Jiménez y representada por la procuradora doña Asunción Sánchez González. Y, siendo Ponente el magistrado Ángel-Luis Sobrino Blanco, por quien, previa la preceptiva y oportuna deliberación y votación, se expresa el parecer de la Sala; procede formular los siguientes Antecedentes de Hecho, Fundamentos de Derecho y Fallo:

#### I.- ANTECEDENTES DE HECHO:

SE ACEPTAN los de la sentencia de primera instancia y,

**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia número Cincuenta y uno de Madrid dictó sentencia de fecha siete de abril de dos mil seis en los autos de Juicio Verbal seguidos ante el mismo con el número 1299/2005, cuyo FALLO contiene, literalmente, los siguientes pronunciamientos:

*«...Debo desestimar y desestimo la demanda deducida por la Procuradora Sra. Pérez Baviera en representación de D. [redacted] contra la Comunidad de Propietarios [redacted] 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...».*

**SEGUNDO.-** Don . . . . . interpuso, en tiempo y forma legal, recurso de apelación contra la anterior sentencia a medio de escrito en el que, con fundamento en las alegaciones que exponía y dejaba consignadas, terminaba solicitando que por la Sala correspondiente de la Audiencia Provincial se dictase sentencia por la que revocando la dictada por el Juzgado de Primera Instancia se estimase íntegramente la demanda rectora del proceso, imponiéndosele las costas de primera instancia a la demandada-apelada y sin hacer especial declaración sobre las costas de la alzada.

**TERCERO.-** La representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NÚMERO . . . . . DE MADRID, dentro del término legal conferido al efecto, formuló oposición al precedente recurso de apelación promovido de adverso a medio de escrito en el que, con fundamento en las alegaciones que, de igual modo, exponía y dejaba consignadas, terminaba solicitando que por la Sala se dictase sentencia por la que se desestimase en su integridad el recurso, confirmando la de instancia, con imposición de las costas al recurrente.

**CUARTO.-** Elevadas las actuaciones a esta Audiencia Provincial para la resolución del recurso de apelación interpuesto, correspondió su conocimiento por turno de reparto a esta Sección, formándose el correspondiente Rollo de Sala y señalándose el día dieciocho de abril de dos mil siete, para que tuviera lugar la deliberación, votación y fallo del meritado recurso.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

**PRIMERO.-** La Sala acepta y da por reproducidas en esta alzada las conclusiones fácticas de la sentencia apelada, que derivan de una razonada y razonable interpretación y valoración del resultado de los medios de prueba llevados a efecto en el acto de la vista, así como su argumentación jurídica que resulta plenamente ajustada a Derecho.

**SEGUNDO.-** La pretensión deducida en la demanda rectora del proceso postula la condena de la Comunidad de Propietarios demandados a entregar al actor la suma de 2638,26 euros. Petición que se fundaba, en definitiva, en los daños y perjuicios

originados al actor por la remoción, sin causa justificada, del cargo de administrador para el que había sido designado para una anualidad, antes de que ésta hubiera transcurrido.

**TERCERO.-** A dicha pretensión se opone la Comunidad demandada, alegando sustancialmente —como se aprecia tras el visionado del soporte audiovisual del acto de la vista— que la remoción del cargo acordada por la Comunidad se sustentaba en la concurrencia de justa causa. Efectivamente, la defensa de la demandada mostró, de modo expreso, su conformidad con el Hecho Tercero del escrito de demanda —*“...La demandante fue cesada, unilateralmente por la Comunidad demandada en Junta General Extraordinaria de fecha 9 de junio de 2004, imputándole una conducta de abandono y desidia manifiesta hacia la Comunidad y hacia el Presidente de la Comunidad, por cuanto había solicitado las cuentas y no las ha entregado...Asimismo en la junta extraordinaria en la que se cesa a mi mandante, se le acusa de pasar gastos sin consultar con nadie...”*— en el sentido de que el cese sí lo fue con justa causa.

**CUARTO.-** De este modo, y dado que la relación jurídica establecida entre el administrador y la comunidad de propietarios ha de calificarse como mandato retribuido —contrato sinalagmático con prestaciones recíprocas al que resulta de aplicación la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo conforme a la cual cuando se ha establecido un plazo de duración, evidentemente en interés común de ambas partes contratantes, la facultad de revocar subsiste, mas si se impone antes de la expiración del plazo, sin haberse demostrado justa causa dimanante de lo pactado por parte del mandatario, entonces el mandante debe indemnizar a aquél los daños y perjuicios que con la extemporánea revocación le ocasiona, obligación indemnizatoria que, indudablemente, habrá de extenderse, habida cuenta de lo establecido por el artículo 1106 del Código Civil, al denominado lucro cesante, esto es, a las ventajas patrimoniales cuya adquisición por el acreedor ha sido frustrada, precisamente, por la conducta del deudor—, la cuestión controvertida en el proceso viene a quedar circunscrita a justificar que la remoción del administrador demandante fue debida a la justa causa aducida. Extremo fáctico que, indudablemente, incumbía acreditar, en todo caso, a la Comunidad demandada.

**QUINTO.-** Los elementos probatorios obrantes en autos evidencian —como concluye la juzgadora a quo— que entre el periodo comprendido entre su renovación



y su remoción, el demandante no llevó a cabo los encargos que se le habían encomendado en la Junta en que se le renovó en su cargo y que quedaron plasmadas en el acta correspondiente —copia de la cual, acompañada a la demanda, obra a los folios 10 y 11. Conducta omisiva —y, por tanto, hecho negativo— que no se ha desvirtuado por el actor —a quien indudablemente correspondía la oportuna carga probatoria conforme a las reglas que derivan de lo establecido en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil— con el hecho positivo contrario y que es evidente constituye un incumplimiento de las obligaciones que el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye al administrador. En este punto debe precisarse que si el actor hubiere obtenido —como aduce— con anterioridad a su remoción los presupuestos para la realización de las obras acordadas por la Junta, es evidente que, al menos, una copia de los mismos debería figurar en la documentación entregada al nuevo administrador, pues no debe olvidarse que conforme al artículo 20 e) de la Ley de Propiedad Horizontal corresponde al administrador la obligación de custodiar la documentación de la comunidad.

**SEXTO.-** Por consiguiente, apareciendo sustentada en la concurrencia de una justa causa la remoción del actor acordada por la Comunidad demandada, la inviabilidad de la pretensión deducida en la demanda resulta incontestable, por lo que procede confirmar en su integridad la sentencia apelada, con desestimación del recurso de apelación interpuesto e imposición al recurrente de las costas causadas en esta alzada, de conformidad con lo prevenido por el artículo 398.1, en relación con el 394, de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

### III. - FALLO:

Por todo lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el artículo 117 de la Constitución, en nombre de S.M. el Rey, por la autoridad conferida por el Pueblo español, LA SECCIÓN VIGESIMOQUINTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID, HA DECIDIDO:

**PRIMERO.-** Desestimar el recurso de apelación interpuesto por don [redacted] contra la sentencia de fecha siete de abril de dos mil seis dictada por el [redacted]

Juzgado de Primera Instancia número Cincuenta y uno de los de Madrid en los autos de Juicio Verbal sustanciados ante dicho Juzgado bajo el número de registro 1299/2005 (Rollo de Sala número 813/2006).

SEGUNDO.- Confirmar, en su integridad, los pronunciamientos efectuados por la reseñada sentencia apelada.

TERCERO.- Condenar al apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

Notifíquese esta Sentencia, en legal forma, a las partes haciéndoles saber, conforme preceptúa el artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 208.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la misma no es susceptible de recurso alguno.

Devuélvase los autos originales al Juzgado de procedencia con testimonio de esta resolución para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta sentencia de la que se pondrá certificación literal en el Rollo de su razón, incluyéndose el original en el Libro de Sentencias, definitivamente juzgando, lo pronuncia y manda la Sala y firman los magistrados que la han constituido.-

**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





**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](mailto:info@aestimatioabogados.com) [www.aestimatioabogados.com](http://www.aestimatioabogados.com)

**PUBLICACION.-** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.