

**JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 33  
MADRID**

**SENTENCIA: 00191/2012  
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 33  
MADRID**

CALLE CAPITAN HAYA N: 66 4: PLANTA

TELÉFONO:

N.I.G.: 28079 1 0010909 /2011 Procedimiento: JUICIO  
VERBAL 133 /2011

ILUSTRE COLEGIO PROCURADORES DE MADRID	
RECEPCIÓN	NOTIFICACIÓN
28 SEP 2012	- 1 OCT 2012
Artículo 151.2	L.E.C. 1/2000

**S E N T E N C I A N° 191/2012**

**JUEZ QUE LA DICTA: D<sup>a</sup>  
RODRIGUEZ**

**Lugar: MADRID**

**Fecha: diecinueve de septiembre de dos mil doce**

**PARTE DEMANDANTE: C.P. CONJUNTO RESIDENCIAL  
C,**

**Abogado: LUIS MIGUEL FERNANDEZ JIMENEZ**

**Procurador: ENRIQUE JOSE THOMAS DE CARRANZA MENDEZ DE VIGO**

**PARTE DEMANDADA**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En fecha 18 de enero de 2011 la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "C", CALLES \_\_\_\_\_ Y \_\_\_\_\_

DE MADRID formuló demanda, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, interesando la condena de la \_\_\_\_\_ de don \_\_\_\_\_ al pago de 1,324,18 euros más las cantidades que se vayan devengando durante la tramitación del procedimiento y hasta Sentencia en concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, los intereses legales desde la interposición de la demanda y las costas procesales. En apoyo de sus pretensiones alegó los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso.

**SEGUNDO.-** Citadas las partes a la celebración de la vista, ésta tiene lugar el 10 de septiembre de 2012 con la asistencia de la actora, que se afirma y ratifica en su escrito de demanda solicitando que la condena se amplíe a las nuevas cuotas que se han ido devengando durante la tramitación del procedimiento, lo que supone 2.437,20 euros más. Solicita asimismo el recibimiento del pleito a prueba. La parte demandada no ha comparecido por lo que se le declara en situación procesal de rebeldía. La prueba propuesta y admitida consiste en dar por reproducida la documental ya aportada por la demandante así como la nueva documental que se aporta en el acto, tras lo



cual queda el pleito visto para Sentencia.

**TERCERO.-** En la sustanciación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La presente litis tiene por objeto la reclamación de 1.324,18 euros y se fundamenta en la falta de pago por la demandada de las cuotas correspondientes al sostenimiento de los gastos comunes de la Comunidad de propietarios demandante. A dicha reclamación se suma la de 2.437,20 euros más por las cuotas comunitarias devengadas y no satisfechas durante la tramitación del procedimiento. El artículo 496.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) establece que "el Secretario judicial declarará en rebeldía al demandado que no comparezca en forma en la fecha o en el plazo señalado en la citación o emplazamiento, excepto en los supuestos previstos en esta Ley en que la declaración de rebeldía corresponda al Tribunal". La demandada no ha comparecido en el acto de la vista por lo que ha sido declarada en situación procesal de rebeldía.

La rebeldía determina la ausencia en el litigio del litigante demandado, lo que produce una situación de incertidumbre acerca de su posición jurídica respecto de la pretensión actuada de adverso, la cual, por su propia naturaleza, no autoriza a dictar acrítica y mecánicamente sentencia de conformidad con las peticiones del actor más que en el caso en que por el demandante se acrediten los hechos y el derecho constitutivo de su pretensión. El art. 496.2 de la Ley Enjuiciamiento Civil es absolutamente claro cuando, en este sentido, afirma que la rebeldía no supone ni admisión de los hechos, ni allanamiento. Por tanto, habiendo sido declarados la demandada en rebeldía por no comparecer a la vista para hacer valer sus derechos, la parte actora sigue obligada a acreditar los hechos que sirven de fundamento a su pretensión para obtener una sentencia favorable a la misma.

**SEGUNDO.-** El artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece, entre las obligaciones de los propietarios de pisos en régimen de propiedad horizontal, la de "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". La demandada viene obligada al pago de las cuotas para el adecuado sostenimiento del inmueble en su condición de propietaria del piso - ubicado en la calle

Madrid. Tal propiedad ha quedado probada a través de la información registral expedida por el Registro de la Propiedad nº8 de Madrid (documento 2 de la demanda). La Comunidad demandante ha cumplido los requisitos formales para la reclamación de las cuotas. Consta como documento 3 la certificación expresiva del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda así como el acuerdo de la Junta de propietarios para proceder a su reclamación



autorizando al Presidente de la Comunidad para nombrar abogado y procurador a tal efecto (documento 4). No es necesaria la previa notificación del acuerdo a los propietarios afectados dado que ésta sólo es preceptiva, conforme al artículo 21.2 LPH, cuando el cauce procesal elegido para la reclamación de las cuotas sea el del proceso monitorio. En este caso, la actora ha entablado directamente demanda de juicio verbal. De la prueba documental referida que ha sido practicada en autos se deriva la existencia de la deuda y la cuantía reclamada en la demanda, es decir, 1324,18 euros. Dicha documental no ha sido controvertida dada la inasistencia a la vista de la demandada, sin alegar causa alguna que lo impidiera. Por todo ello, procede la condena de la demandada al pago de la cantidad reclamada por la actora en la demanda.

**TERCERO.-** Cuestión distinta es la de determinar la procedencia de condenar a las cuotas de la comunidad que han ido devengándose durante la tramitación del procedimiento y cuyo pago tampoco ha sido atendido por la demandada.

El artículo 220.1 LEC, referente a las condenas a futuro, establece que "cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte." El carácter de las cuotas comunitarias como prestación periódica en principio no debe ofrecer duda alguna, pues el pago de las mismas se lleva a cabo por periodos previamente establecidos en los estatutos o por acuerdos de la comunidad, normalmente con una periodicidad mensual o trimestral. El único problema es que dichas cuotas no tienen un importe fijo cada año pues dependen del presupuesto que se apruebe, por lo que pueden ir variando, pero en todo caso la obligación de pago de las cuotas, cualquiera que sea su importe, sí es periódica y por ello, en principio, puede considerarse dentro del ámbito del artículo 220.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En este sentido, la Sentencia de la AP de Lugo de 22 de septiembre de 2006, mantiene que: "las cuotas de la Comunidad de Propietarios tienen un carácter de prestaciones periódicas, siendo concretadas anualmente por lo general mediante el acuerdo de la Junta de Propietarios, dicha concreción sólo es alterado mediante un nuevo acuerdo adoptado por la Junta con la mayoría exigida legalmente para su aumento o disminución. Por tanto, la variabilidad en su caso no es óbice a la obligación de pago de la prestación que resulta legalmente establecida y no restringe el carácter de periodicidad y exigibilidad de las cantidades que constituyen las cuotas comunitarias correspondientes así fijadas".

No obstante, hay que tener en cuenta que las cuotas adeudadas por un comunero pueden ser reclamadas, bien por la vía del juicio monitorio, bien por la vía el declarativo que en función de la cuantía de la que se trate corresponda. Si la elegida es la del primero de ellos no es

factible la acumulación de las cuotas futuras por cuanto la Ley (art. 21.1 LPH y 812.2 LEC) exige determinados requisitos para iniciar el procedimiento, como son la certificación de que la deuda se ha liquidado previamente - lo que exige la celebración de una junta de propietarios - y la notificación al moroso de dicha liquidación. Si la vía elegida es la del juicio declarativo es factible ir acumulando a la reclamación inicial las cuotas ordinarias que sucesivamente vayan venciendo, siempre y cuando así lo hubiera invocado en su demanda inicial, lo cual sucede en este caso.

En el presente caso la demanda es interpuesta el 18 de enero de 2011 y se reclaman las cuotas comunitarias vencidas de febrero a diciembre de 2010 que ascienden a 1.324,18 euros. En el acto de la vista se reclaman 2.437,20 euros más correspondientes a las cuotas vencidas durante la tramitación del procedimiento, desde el 1 de enero de 2011 al 31 de agosto de 2012, según consta en la certificación emitida por la administradora de la Comunidad de propietarios.

Por todo ello, acreditadas las cuotas debidas en el escrito inicial de demanda así como las vencidas durante la tramitación de este procedimiento y, tratándose de prestaciones periódicas, conforme al artículo 220 LEC, la parte demandada deberá abonar a la actora la cantidad de 3.761,38 euros más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, 18 de enero de 2011, y expresa condena en costas atendiendo al criterio objetivo del vencimiento conforme al artículo 394 LEC.

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación,

#### FALLO

Que estimando íntegramente la demanda formulada por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "....." CALLES

....., DE MADRID contra ....., declaro haber lugar a la misma, y en su virtud condeno a la parte demandada a abonar a la actora TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO CON TREINTA OCHO EUROS (3.761,38) más los intereses legales desde el día de interposición de la demanda, 18 de enero de 2011, y expresa condena en costas.

MODO DE IMPUGNACIÓN: cabe recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Madrid (artículo 455 LEC).

Asimismo, firme que sea la presente resolución sepa la parte condenada que si, en el término de veinte días (artículo 548 LEC) a partir de la notificación, no cumple el fallo de la presente sentencia la parte vencedora en el pleito podrá pedir la ejecución forzosa de la misma que generará nuevas costas además de las impuestas en sentencia para la parte condenada.



Administración  
de Justicia

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

**PUBLICACION.-** Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./a. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe.



Madrid