



Administración
de Justicia

31

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

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 05 DE MADRID

C/ Capitán Haya, 66 , 914932692 - 28020
Tfno: 914932692
Fax: 914932694
42020306

NIG: 28.079.00.2-2014/0150335

Procedimiento: Juicio Verbal (250.2)

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña. PROCURADOR D./Dña.

Demandado: PROCURADOR D./Dña.


 (01) 30291329328
 ILUSTRE COLEGIO PROCURADORES DE MADRID
 RECLAMACION NOTIFICACION
 25 MAR 2015 26 MAR 2015
 Artículo 151.2 L.E.C. 1/2000

SENTENCIA Nº

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. MARÍA CONSOLACIÓN GONZÁLEZ SÁNCHEZ

Lugar: Madrid

Fecha: veinticuatro de marzo de dos mil quince

En Madrid, a veinte de Marzo de dos mil quince.

La Ilustrísima Señora doña María de la Consolación González Sánchez, Magistrado-Juez de Primera Instancia nº 5 de Madrid, habiendo visto los presentes autos número sobre Juicio Verbal, seguidos a instancia de representado por el Procurador de los Tribunales doña y dirigido por el Letrado doña , contra , representada por el Procurador de los Tribunales doña y dirigidos por el Letrado don Luis Miguel Fernández Jiménez, sobre RECLAMACION DE CANTIDAD.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- Por la representación actora se formuló Demanda de Juicio Monitorio que, ante la oposición de la parte demandada se continuó por los trámites del Verbal, en la que solicitaba se condenase a la parte demandada a abonar al actor la cantidad de 2.499 euros de principal, más los intereses legales correspondientes, y todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

2



Administración
de Justicia

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

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

SEGUNDO.- Mediante Resolución de 27-11-14 se acordó admitir a trámite la Demanda interpuesta y convocar a las partes, para la celebración del Juicio, para el día 12-02-15 a las 12.15 horas de su mañana, siendo pospuesto al día 03-03-15 a las 13,20 horas.

TERCERO.- Llegado el día señalado, tuvo lugar la celebración del Juicio. Abierto el acto, cada parte se afirmó en sus respectivas posiciones, y, tras alegar lo que a su derecho convino, ambas partes propusieron prueba, y, una vez admitida ésta, se procedió a su práctica con el resultado que obra en Autos, quedando a continuación los Autos conclusos para dictar Sentencia.

CUARTO.- En la sustanciación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- Se plantea en las presentes actuaciones, por una acción a través de la cual se solicita se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de 2.499 euros de principal, importe a que ascienden los honorarios dejados de percibir por el actor desde la fecha de su cese efectivo en la Comunidad, esto es, Julio de 2014, hasta Diciembre de 2014, más 20 días hasta el 20-01-15, y ello al haberse producido una resolución unilateral del contrato de arrendamiento de servicios que el demandante mantenía con la Comunidad demandada desde su nombramiento en la Junta General Ordinaria de 15-11-12.

SEGUNDO.- Aunque la naturaleza de la relación jurídica entre el Administrador y la Comunidad de Propietarios es una cuestión controvertida (mandato «sui generis», contrato mixto de arrendamiento de servicios y de mandato), la jurisprudencia incluye estos contratos 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 ambas partes la posibilidad de desistir del contrato antes del cumplimiento del plazo pactado, si bien, en estos casos, el desistimiento anticipado otorga a la otra parte un derecho a la indemnización de los daños y perjuicios generados si no concurre una justa causa que motive tal desistimiento.

Es evidente que nos encontramos ante un contrato sinalagmático, con prestaciones recíprocas, y con un plazo de duración preestablecido; se trataría, por tanto, de un mandato retribuido al que sería aplicable la doctrina recogida en Sentencias de AP de Alicante, de 21 de diciembre de 1963 (RJ 1963\5363), y de 10 de Febrero de 1999, según 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 o comisionista, entonces el comitente debe indemnizar a aquél los daños y perjuicios que con la extemporánea revocación se le ocasione”.



Administración
Justicia

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

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

En el caso que nos ocupa ha de entenderse suficientemente acreditado que, en la Junta de 15-11-12, la Comunidad sita en la calle _____ acordó el nombramiento de DON _____ como Administrador-Secretario de la demandada, siendo la duración de su actuación profesional, según relata el actor, de un año. El señor _____ ejerció su cargo durante todo el año 2013 y, en la Junta General Ordinaria de 20-01-14, se volvió a acordar su nombramiento, entendiendo el demandante que el mismo se realizó, de nuevo, por el período de un año.

Pues bien, el 01-07-14 el señor _____ recibió un burofax donde se le comunicaba, mediante carta de 28-06-14, que, por acuerdo alcanzado en la Junta Extraordinaria de 24-06-14, se había decidido su cese como Secretario-Administrador, entendiendo el demandante que tal actuación se verificó por la Comunidad sin que mediara justa causa, por lo que se reclaman en esta litis los honorarios devengados desde el mes de Julio de 2014 en que se produjo la rescisión efectiva del contrato, hasta el mes de Diciembre de ese mismo año, más los 20 días transcurridos hasta el 20-01-15, a razón de 441,05 euros mensuales, los que haría un total de 2.499 euros.

La parte demandada se opone a la reclamación efectuada de contrario alegando que no existe ningún contrato escrito que determine las consecuencias del supuesto incumplimiento, a lo que se añade la concurrencia de justa causa en la revocación del mandato y, en todo caso, la falta de justificación de los daños y perjuicios sufridos.

TERCERO.- El cese unilateral del administrador, como recuerdan nuestros Tribunales, (así, SAP Málaga de 24-09-01), viene autorizado por el art. 13 núm. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, si bien ello no impide que, si dicho cese es arbitrario o viene motivado por un interés unilateral de la Comunidad, deba procederse a la correspondiente indemnización, no pudiendo argüirse, en este sentido, el carácter de mandatario del cargo de Administrador dada la posibilidad legal, antes mencionada de la revocación del nombramiento.

Debe de distinguirse, pues, entre los casos en que la remoción del Administrador responde a una causa justificada, en los que el mandatario carecería de ningún tipo de indemnización ya que, al no haber cumplido con sus obligaciones contractuales, carecería del derecho de reclamar la remuneración convenida -artículo 1124 C.Civil-, de aquellos otros supuestos en que, no existiendo causa de justificación de la remoción acordada, sí que tendría derecho el Administrador a ser indemnizado, tanto en los gastos y desembolsos que demuestre efectuados al prestar sus servicios, como en los realizados en la legítima creencia de que la relación iba a durar un año -art. 12 L.P.H.-, incluso abarcando el lucro cesante o la pérdida de expectativas que la imprevista terminación de la relación le hubiera podido ocasionar.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 LEC se considera probada la existencia de una relación contractual entre las partes, la cual, si bien no se encontraba documentada por escrito, sí que era convenientemente reconocida por la Comunidad según consta en las sucesivas renovaciones de cargos efectuadas por la demandada. Sentado lo anterior, y no siendo un hecho controvertido que se produjo la remoción en el cargo del señor PARDO, mediante Acuerdo adoptado en la Junta de 24-06-14, es lo cierto que corresponde al



Administración
de Justicia

311
91 441 96 311
91 451 99 00 Fax
28003 Madrid Tlf.
C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha.

www.aestimatioabogados.com

info@aestimatioabogados.com

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

demandante acreditar la realidad de los perjuicios por los que reclama. El actor identifica el perjuicio sufrido por su cese como Administrador con los honorarios dejados de percibir por dicha causa, si bien la revocación producida no constituye, de por sí, una prueba bastante sobre la realidad de tal perjuicio, máxime cuando no se aduce, siquiera, que la pérdida de este cliente le hubiese impedido al actor, al menos temporalmente, su sustitución por otro. La SAP Madrid de 24-07-00 recuerda, en este sentido, que no caber identificar, sin más, los honorarios dejados de percibir por el cese en el cargo de Administrador con los daños y perjuicios ocasionados por tal hecho, debiendo recordarse que la pérdida de la confianza permite la revocación del mandato.

En el supuesto que se analiza debe resaltarse que el cese acordado por la Comunidad no puede considerarse arbitrario o injustificado pues las causas del mismo aparecen suficientemente detalladas en el Acta de la Junta de 24-06-14, estando, a su vez, documentados en los diversos correos electrónicos remitidos por la Presidenta al señor) en los que se constata cómo ésta había requerido al Administrador tanto para la redacción de las Actas dentro de plazo, como para subsanar las incorrecciones advertidas en su elaboración, requiriéndose, además, al demandante ante la falta de envío de la documentación solicitada o por su falta de diligencia en la gestión con las Compañías de Seguros, además de otros motivos, suficientemente detallados en la Junta citada, de los que se desprende la pérdida de confianza en la gestión encomendada al actor. La propia Presidenta, doña , ratificó, en el acto del Juicio, la concurrencia de los motivos expuestos, no habiendo propuesto el actor prueba alguna tendente a demostrar la corrección en el ejercicio de sus atribuciones.

En virtud de cuanto antecede y considerado que el cese en el cargo de Administrador acordado en Junta por la Comunidad demandada se efectuó al haberse perdido la confianza en el señor , es por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 1089, 1091, 1544, 1124 y demás preceptos concordantes del CC, se entiende que las pretensiones de la actora no pueden prosperar, debiendo, pues, ser desestimada la Demanda origen de las presentes actuaciones sin que quepa reconocer al actor derecho alguno a percibir indemnización por el cese de su cargo.

CUARTO.- Las costas de este procedimiento habrán de ser impuestas a la parte actora a tenor del criterio objetivo que rige en nuestro ordenamiento jurídico, y al haber sido desestimadas sus pretensiones, (art. 394 LEC. vigente al tiempo de tramitarse el actual procedimiento).

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

FALLO:



Administración
de Justicia

91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31

www.aestimatioabogados.com
www.aestimatioabogados.com

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

Que, DESESTIMANDO la DEMANDA formulada por
representado por el Procurador de los Tribunales doña María José Polo García y dirigido por el
Letrado doña contra

. , representada por el Procurador de los
Tribunales doña y dirigidos por el Letrado don Luis Miguel
Fernández Jiménez, DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a la parte demandada de las
pretensiones contenidas en el escrito de Demanda y todo ello con expresa imposición de las
costas causadas en esta instancia a la demandante.

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso de apelación.

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.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Ilma. Sra. Magistrado-
Juez que la dictó estando celebrando audiencia pública en el siguiente día de su fecha, doy fe.