



Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid
Juicio ordinario número

SENTENCIA Nº

En la ciudad de Madrid, a 23 de mayo del año 2016

Por el magistrado titular de este tribunal unipersonal, don José-Ramón Manzanares Codesal, han sido vistos los autos del juicio ordinario de referencia, seguidos a instancia de , (con representación técnica de DON , y dirección letrada de DOÑA); frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL NÚMERO 32 DE --Madrid-- (ostentando su asistencia jurídica DON y su representación técnica DOÑA

Esta sentencia que es dictada en nombre de S.M. EL REY se estructura en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La actora había formulado en su petición inicial del procedimiento monitorio número : , presentada el 9 de octubre de 2014, la solicitud a la demandada de DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (16 946,39 euros), suma fruto 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@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

cinco intervenciones en el edificio en régimen de propiedad horizontal, pactadas entre el presidente de la COMUNIDAD y la actora, consideradas por el primero urgentes.

La petición recibió la oposición de la COMUNIDAD, presentada el 17 de diciembre de aquel año, archivándose aquel procedimiento monitorio.

La demanda de juicio ordinario, con igual reclamación económica pero la adjunción de intereses y costas, fue presentada por el 29 de enero del pasado año, y contestada con oposición total el 28 de abril.

Los hechos de la presente litis quedan reflejados, en lo que a esta resolución conciernen, en sede del primero de los fundamentos jurídicos.

SEGUNDO.- Consumada la fase escrita de alegaciones mediante la admisión a trámite de la demanda, de un lado, y la contestación a la misma tras el emplazamiento y personación de la parte demandada, de otro, fueron las partes convocadas a la audiencia previa –celebrada el día 15 de febrero del año en curso-- en la que: **a)** patentizaron la inexistencia de acuerdo sobre el litigio; **b)** pudieron plantear las cuestiones procesales que a su criterio podían impedir la válida consecución y término del proceso; **c)** no lograron la conformidad sobre los hechos que apoyaban sus peticiones (art. 281.3 LEC); y, **d)** propusieron los medios de prueba que estimaron útiles y pertinentes para basar en ellos sus pretensiones, resolviendo el Juzgado sobre ellos, según consta en el soporte audiovisual de esta audiencia.

Las partes fueron citadas al acto del juicio que se señaló para la práctica de la prueba admitida.

TERCERO.- Los medios de prueba que, habiendo sido propuestos y admitidos en la audiencia previa, se practicaron, fueron:



I.- Interrogatorio en las personas de: (i) DON [redacted] legal representante de la actora y vecino del inmueble en régimen de propiedad horizontal, que con ocasión de las obras actuaba en calidad de presidente; (ii) DON [redacted] (anterior administrador de la COMUNIDAD), (iii) DON [redacted], (actual administrador de la misma), (iv) DON [redacted] (vecino de la demandada), y (v) DON [redacted] (perito que dictaminó a instancia de la actora señalando que supervisó las obras y comprobó su terminación –en sala añadió que las mismas habían sido urgentes--).

II.- Examen de documentos, pericial incluida.

Terminada la fase probatoria, los señores letrados de las partes por su orden formularon resumen de las pruebas, ratificándose acto seguido en los hechos y fundamentos de derecho alegados en los escritos de demanda y contestación, y suplicando finalmente que fuera dictada sentencia conforme a los suplicos de uno y otro.

En la sustanciación del proceso han sido observadas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Adelanta el juzgador que, salvo mejor criterio de la superior instancia, la demanda no puede recibir favorable acogida, fundando el convencimiento en el razonamiento siguiente:

A.- No discuten las partes que DON [redacted], administrador único de la actora y el presidente de la demandada (el mismo DON [redacted]) acordó en su doble condición realizar en el inmueble en régimen de propiedad horizontal (i) la reparación de humedades de la vivienda Bajo 1, (ii) *“la reparación del techo sótano/vivienda sotanillo”*, (iii) otra del tejado y unos canalones, (iv) la de una avería



de agua en el patio, y (v) la del suelo del local de fontanería, todas recogidas en la factura número 12 01 04, reclamada en este procedimiento con la muy viva oposición de la COMUNIDAD.

Respecto a las mismas, el perito DON [REDACTED] (arquitecto técnico con 25 años de experiencia profesional a su espalda) ha expuesto en sala que su materialización era urgente (en sintonía con lo estipulado por DON [REDACTED], cuya experiencia profesional en el sector se extiende a lo largo de 39 años).

B.- La letra c del artículo 20 LPH estatuye que corresponde al administrador *“atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios”*.

El entonces presidente, DON [REDACTED], y el también entonces administrador, DON [REDACTED], reconocen que la decisión la adoptó el primero (no el segundo), y que su empresa ejecutó las obras directamente (jamás ratificadas en junta de propietarios, en sentido formal –art. 14.c LPH--, o por los comuneros allende la misma, en sentido material).

No parece suscitar dudas la legal incompetencia del presidente para irrogarse una función de que carecía, censura de incompetencia que resulta agravada (lo que abunda en la desestimación de la demanda anunciada), por los siguientes extremos:

I.- La a modo de “autocontratación” (presidente contrataba “consigo mismo” en tanto legal representante de la actora, sin haber acreditado que si no la junta, algún vecino al menos le solicitara ninguna de las cinco intervenciones que afirma que acometió).

II.- La presunta urgencia de las cinco intervenciones (oralmente expuesta por el perito DON [REDACTED] en sala –no se recogía en su dictamen--) ha de ponerse en

relación con la estrecha relación del mismo y DON . En este sentido reconoció haber realizado con DON entre 150 y 200 obras anteriormente.

Por lo que respecta a la valoración de urgencia del propio DON , Debe tenerse en cuenta que ésta constituye un medio de prueba merced al cual “se considerarán ciertos los hechos” reconocidos por la misma, “si en ellos intervino personalmente y su fijación como ciertos le es enteramente perjudicial” (art. 316.1 LEC). Es decir, que como indica la Exposición de Motivos, aunque “no resulta razonable imponer legalmente, en todo caso, un valor probatorio pleno a tal reconocimiento, o confesión”, “es del todo lógico seguir teniendo en consideración a efectos de fijación de los hechos, el dato de que los reconozca como ciertos la parte que ha intervenido en ellos y para la que resultan perjudiciales”.

A sensu contrario, la eficacia probatoria de la declaración de parte que repite en fase de prueba lo que su representación procesal ha enarbolado como hechos que sustentan la pretensión o la contrapretensión (es decir: hechos favorables), ha de reputarse muy inferior.

Finalmente, y en cuanto a la meritada urgencia, la misma resulta harto dudosa en las precedidas de los signos i, iii, iv y v (véase párrafo primero de la letra A de este fundamento jurídico) atendida la explicación en sala del propio DON -, según la cual existía una homogeneidad entre ellas y otras sin urgencia del mismo edificio de forjados de madera y más de 100 años de antigüedad –edificio con estructura de corrala--.

III.- El manifiesto incumplimiento por la actora de lo prevenido en los artículos 13 y 14 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, atendido el contenido documental acompañado por la misma.

SEGUNDO.- Las costas se regulan en una gavilla de artículos, cuyo epicentro lo constituye el 394. El criterio del vencimiento se da la mano con otros



dos complementarios, también postulados por nuestra Ley adjetiva: el de la “compensación de costas” () para cuando las pretensiones no resulten íntegramente estimadas, y el de la “temeridad”.

Anudando los tres, “las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones” (“salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho”); ambas citas del artículo 394.1.I.

A la vista del signo del fallo de esta resolución, no concurriendo al entender del juzgador serias dudas de hecho o Derecho, y teniendo en cuenta el modo de litigar de las partes, procede imponer a la parte vencida, las costas producidas en esta instancia, con la limitación cuantitativa reseñada en el artículo 394.3.I LEC (1/3) al no haberse apreciado en ella temeridad (art. 394.3.II).

Finalmente debe darse cumplimiento a las indicaciones del artículo 248.4 y de la disposición adicional decimoquinta, numeral 6; ambos de la LOPJ.

En consideración a los razonamientos expuestos, procede dictar el siguiente

FALLO

Debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda de juicio ordinario interpuesta por (con representación técnica de DON); frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL NÚMERO 32 DE LA CALLE --Madrid-- (actuando por medio de DOÑA) absolviendo a la parte demanda de los pedimentos recogidos en el suplico de la parte actora, con imposición a esta última de las costas devengadas en el proceso.

Líbrese y únase certificación de esta resolución a las actuaciones, incorporándose la original al Libro de Sentencias del Juzgado.



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

Notifíquese esta resolución a las partes (art. 150.1 LEC) “*bajo la dirección del Secretario*” (art. 152.1), en tiempo (art. 151) y legal forma (art. 152).

Así, por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E/

RECURRIBILIDAD.- Dicha sentencia puede ser impugnada, ex artículos 448.1 (requisito de gravamen) y 455 LEC, mediante recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial.

El recurso deberá interponerse, sin fase previa de preparación, por escrito dirigido a este Juzgado, en el plazo de 20 días hábiles contados desde el día siguiente a su notificación (art. 458.1 LEC); debiendo “*exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna*” (art. 458.2 LEC, modificado, al igual que el arábigo 1, por la Ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de Agilización Procesal).

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia, en el día de su fecha, por el Ilmo. magistrado titular del Juzgado, en audiencia pública y con mi asistencia, de lo que yo, Secretario judicial. **Doy fe.**