

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 59 DE MADRID**

C/ María de Molina, 42 , Planta 5 - 28006

Tfno: 914930869,914930870

Fax: 914930831

42020306

NIG: .

**Procedimiento: Juicio Verbal**

Materia: Contratos en general

NEGOCIADO 6

**Demandante::** C.P.

PROCURADOR D./Dña. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

**Demandado::** D./Dña. .

PROCURADOR D./Dña. .



En Madrid, a 26 de enero de 2017

VISTAS y OIDAS las presentes actuaciones por la Sra. D<sup>a</sup>  
Magistrada-Juez de Primera Instancia del Juzgado n<sup>o</sup>  
Cincuenta y Nueve de Madrid y su Partido, ha pronunciado EN NOMBRE DE S.M.  
EL REY la siguiente

**SENTENCIA n<sup>o</sup>****ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 12 de mayo de 2016, se presentó en Decanato escrito de demanda, repartido a este Juzgado, en el que por el Procurador Sra.

en representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE

DE MADRID se promovía procedimiento verbal contra D.

en el que, expuestos los hechos y fundamentos que consideró de aplicación, finalizaba con la súplica dirigida al Juzgado de que en su día, previos los trámites procesales oportunos, se dictara sentencia por la que, estimando íntegramente la presente demanda, se condenare al demandado:

1.- A abonar a su representada la cantidad de 2.243'55 euros.

2.- A abonar a su representada los intereses legales de esa cantidad desde el día de interposición de la demanda y hasta la sentencia y después de ésta de conformidad con el artículo 576 de la LECv.



3.- Y en todo caso, los gastos y costas procesales

**SEGUNDO.-** El Decreto de fecha 17 de junio de 2016 admitió a trámite la demanda disponiendo su tramitación por los trámites del juicio verbal, y, en su consecuencia, acordó dar traslado a la parte demandada, haciéndole entrega de copia de la demanda y documentos acompañados, emplazándola para que dentro de un término de diez días contestara la demanda, lo que llevó a cabo bajo la representación del Procurador Sra. mediante escrito en el que vino a contestar la demanda oponiéndose a la misma en base a los hechos y fundamentos que pasó a exponer, finalizando suplicando al juzgado que tuviera por contestada la demanda, por solicitada la celebración de vista, así como la práctica de prueba anticipada

**TERCERO.-** El acto de la vista ha tenido lugar en esta misma fecha en la Sala de Vistas de este Juzgado en presencia de las representaciones y defensas de ambas partes que se ratificaron en sus respectivos escritos y pedimentos interesando el recibimiento del pleito a prueba, lo que fue concedida, pasando a proponer toda de la que intentaban valerse, siendo admitida la que se consideró pertinente y útil consistente, a instancia de la actora, en documental, dándose por reproducidos los documentos acompañados con su demanda y uniéndose los que aportó en el acto, con traslado de copia a la demandada, y testifical de D.

y D. , y, a instancia de la demandada, documental, dándose por reproducidos los documentos acompañados con su contestación, y testifical de Dª y de D. no pudiéndose llevar a cabo esta última por motivo de enfermedad, tras lo que se concedió la palabra a las partes a fin de concluyeran sobre su alcance y resultado, llevándolo a efecto en la forma que quedó documentada en acta levantada al efecto en soporte apto para la reproducción de sonido e imagen, tras lo que, no considerándose necesario la realización de prueba adicional alguna, se declararon finalmente las actuaciones vistas para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las formalidades legales pertinentes

## ***FUNDAMENTOS DE DERECHO***

**PRIMERO.-** Se ejercita por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DE MADRID acción de reclamación de cantidad contra D. , como propietario de la vivienda 4º izquierda de dicha comunidad, manifestándose en la demanda que ha dejado de abonar las cuotas ordinarias y consumo individual del agua de los meses de junio de 2013 a febrero de 2016 por un importe total de 2.243'55 euros que reclama en el presente procedimiento.



El demandado se opone a la demanda alegando en primer término que la parte demandante ha infringido la legislación de la legislación en materia de protección de datos personales; añade que el importe de la certificación de la deuda es distinto del que fue aprobado en Junta de 15 de diciembre de 2015, por lo que la reclamación debería limitarse a aquella cantidad y no a la que consta en la certificación; y alega, asimismo, la existencia de un derecho de compensación por las cantidades entregada por la anterior titular del inmueble, en concepto de cuotas.

**SEGUNDO.-** Establece el artículo 217.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que corresponde al actor la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda, correspondiendo al demandado, según el nº 3 del mismo artículo, la carga de probar los hechos que, conforme a las normas aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el anterior apartado.

Por su parte, y a tenor del art. 9.1.e) párrafo primero de la vigente Ley de Propiedad Horizontal (antes apartado c), tal y como ha quedado redactada mediante Ley 8/2013, de 26 de junio “son obligaciones de cada propietario: ... e) 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”,.

**TERCERO.-** Pues bien, partiendo de lo anterior, en el presente procedimiento, el demandado, aceptando la titularidad de la vivienda, alega en primer lugar infracción de la legislación en materia de protección de datos de carácter personal. Dicha alegación no puede ser estimada y ello no solo porque, en su caso, se trataría de una infracción de carácter administrativo que como mucho derivaría en la inadmisión del documento en que sustenta la infracción, lo que no provocaría efecto alguno en un procedimiento en que se ha reconocido la titularidad que a través de dicho documento se trata de acreditar. Pero, por otro lado, es de tener en cuenta que, a tenor del artículo 91.i) es obligación de cada propietario la de comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad el cambio de la titularidad de la vivienda o local, que es lo que llevó a cabo BANKIA, como anterior titular del inmueble, mediante la comunicación realizada el 24 de noviembre de 2014 a la ahora demandante, a través de la que se notificaba la transmisión al ahora demandado producida el 24 de octubre de 2012, a través de la escritura cuya aportación ha sido impugnada (documento nº 2 de la demanda). Por otro lado, el demandado no ha inscrito su derecho en el Registro a la vista de la Nota firme adjuntada en el acto de la vista por lo que la actora no tiene otro título apto para justificar la legitimación, como propietario, del demandado, que la copia de la escritura que ha aportado con su demanda, por lo que no puede estimarse concurrente la infracción manifestada .



**CUARTO.-** Con relación a la falta de correlación entre la cantidad aprobada en Junta de 15 de diciembre de 2015 (1979'60 euros) –documento nº 4 de la demanda- y la que se hace constar en la certificación aportada como documento nº 3 de la demanda, que es la que se reclama en el presente procedimiento, es de tener en cuenta, en primer lugar, que la reclamación cursada no se ha efectuado mediante la utilización por la Comunidad demandante del procedimiento especial y privilegiado regulado en el art. 21 de la LPH, sino mediante la incoación del procedimiento plenario en el que rige la normativa general en materia de prueba y no requiere la aportación de “la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como Secretario de la misma, con el visto bueno del Presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9” (artículo 21.2 LPH), sino los documentos aludidos en el artículo 266 de la LECV con relación al 399.3 de dicha norma. Pues bien, aportada el acta de la Junta de 15 de diciembre de 2015, en cuyo punto segundo se acordó “aprobar la liquidación de la deuda que por importe de 1.979'60 euros adeuda a la comunidad D. como propietario... facultando expresamente al Presidente para que otorgue poder General para Pelitos a favor de los Abogados y Procuradores que tenga por convenientes con la finalidad de que interponga la demanda judicial de reclamación que corresponda para el cobro de la deuda indicada, así como de la que se devengara en el momento de presentación de la demanda...”, aprobación que consta notificada al deudor mediante burofax aportado como documento nº 5 de la demanda y completado en el acto de la vista, resultando que no fue entregado pero que se dejó aviso, habiendo dejado voluntariamente el demandado de recoger dicho burofax por motivos que no son imputables a la comunidad demandante que ha desplegado toda la actividad que le era requerida.

Se ha aportado, por otro lado, Certificación del Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios de la que resulta que a fecha de la demanda la cantidad adeudada es la que ha sido reclamada en la demanda, habiéndose cursado dicha reclamación conforme a lo acordado en la Junta hasta la fecha de la demanda. Ha de tenerse en cuenta que desde la aprobación en Junta hasta la presentación de la demanda transcurre un tiempo más o menos prolongado durante el que se vienen devengando nuevas cuotas de tal modo que si el copropietario continuara en su incumplimiento ello provocaría la interposición de demandas sucesivas con el consiguiente perjuicio para la comunidad y, en consecuencia, del propio copropietario.

Pues bien, no consta que la Junta donde se liquidaron las cantidades y se aprobó la reclamación de todas las que se devengaran hasta el momento del juicio hubiera sido impugnada, siendo el acuerdo directamente ejecutivo, ni que se hubiera hecho un abono total o parcial de las cantidades liquidadas o se hubiera intentado al menos su consignación para el caso de no estar conforme con su importe.



**QUINTO.-** Se alega, finalmente, compensación, con relación a determinadas cantidades que fueron abonadas por la anterior propietaria en concepto de cuotas y derramas extraordinarias. Es de tener en cuenta que la reclamación que ahora se cursa se refiere a recibos por cuotas comunitarias de 8 de agosto de 2013 a noviembre de 2015 y desde esta fecha hasta la de la demanda; y a recibos por consumo individual de agua del 28 de junio de 2013 a 10 de septiembre de 2015, y desde esta fecha hasta la de la demanda. Del documento nº 2 de la demanda que el demandado ostenta la propiedad de la finca desde el 24 de octubre de dos mil doce, por lo que cualquier cuota devengada con posterioridad a esta fecha sería exclusivamente de su cargo, respondiendo incluso de las que, en su caso, adeudara la anterior titular hasta el límite de la parte vencida de la anualidad en que tuvo lugar la adquisición y los tres años anteriores (artículo 9.1e) de la LPH).

Pero, por otro lado, ha quedado acreditado en el acto de la vista por la declaración de D. administrador de la finca durante los años 2010 a 2013, que la anterior propietaria BANKIA abonó todo lo que adeudaba en concepto de cuotas y pagos (2010., 2011 y parte de 2012) tras demanda formulada contra ella anterior a la fecha de la adquisición por el demandado; pero, resulta asimismo que agosto de 2012, por error, hizo un segundo ingreso en la cuenta de la comunidad por el mismo importe pero relacionado con otro inmueble, sito en la calle Seseña, con un NIF diferente, importe que está a disposición de dicha entidad y que no puede ser objeto de compensación con el que ahora se reclama pues, en su caso, se referiría a devengos anteriores de un inmueble que no es el que posee el demandado.

La demanda, en definitiva, ha de ser estimada.

**SEXTO.-** A tenor de lo establecido en los artículos 1.100, 1.108, 1.109 y 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe condenarse al demandado al pago de los intereses legales devengados por la cantidad reclamada desde la fecha de la interpelación judicial, hasta el completo pago de la deuda, con los incrementos, desde la fecha de la presente sentencia, previstos en el art. 576, citado.

**SÉPTIMO.-** A tenor de lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es procedente condenar al demandado al abono de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente procedimiento.

VISTOS los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de oportuna aplicación,

En atención a lo expuesto,



## FALLO

Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por la Procurador Sra. SÁNCHEZ GONZÁLEZ en representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DE MADRID contra D.

representado por el Procurador Sra. , debo CONDENAR al demandado a que abone a la actora la suma reclamada de DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CENTIMOS D EEURO (2.243'55) más los intereses legales de dicha cantidad desde la fecha de la demanda hasta su completo pago, los que a partir de la fecha de la presente sentencia se incrementarán en la forma determinada por el art. 576 de la LECv, y costas del procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, advirtiéndoles que contra la misma no se admitirá recurso alguno al tratarse de un procedimiento seguido en reclamación de cantidad, y no superar su cuantía los 3.000 euros, de conformidad con el apartado 1 del art. 455 de la LECv., según redacción dada mediante Ley 37/2011, de 10 de octubre.

Así por esta, su sentencia, de la que se expedirá certificación literal para su unión a los autos, incorporándose el original de la misma al Libro de Sentencias que en este Juzgado se custodia, lo pronuncia, manda y firma,

E/

ANTE MÍ

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada, fue la anterior Sentencia, cuando la Sra. Magistrada-Juez de este Juzgado se encontraba celebrando Audiencia Pública, de lo que doy fe.