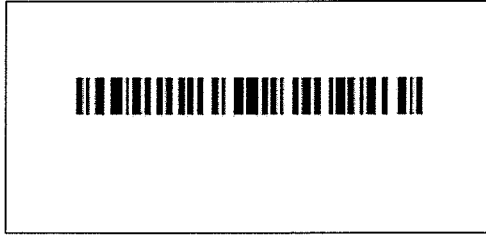




**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 37 DE MADRID**

C/ Capitán Haya, 66 , Planta 5 - 28020  
Tfno: 914932812  
Fax: 914932814  
42020306



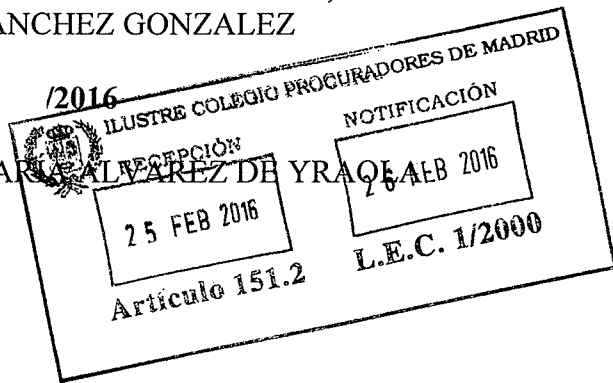
NIG: \_\_\_\_\_  
**Procedimiento: Juicio Verbal**  
Materia: Contratos en general

**Demandante:** \_\_\_\_\_ SL  
PROCURADOR D./Dña.

**Demandado:** COMUNIDAD PROPIETARIOS CALLE \_\_\_\_\_,  
PROCURADOR D./Dña. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

**SENTENCIA Nº \_\_\_\_\_/2016**

**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña. ANA MARÍA ÁLVAREZ DE YRAOLA  
**Lugar:** Madrid  
**PROCEDIMIENTO:** Juicio verbal nº \_\_\_\_\_



En Madrid, a 23 De febrero de 2016.

Vistas las presentes actuaciones por mí, la Ilma. Sra. Dª Ana María Álvarez de Yraola, magistrada del juzgado de primera instancia nº 37 de Madrid, ha pronunciado en nombre de S.M. EL REY la siguiente

**SENTENCIA Nº \_\_\_\_\_/2016**

En los autos de juicio verbal nº \_\_\_\_\_ seguidos en este juzgado a instancia de \_\_\_\_\_, SL, representada por el procurador D. \_\_\_\_\_ y defendida por el abogado D. \_\_\_\_\_ contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE \_\_\_\_\_, representada por la procuradora Dª María Asunción Sánchez González y defendida por el abogado D. Luis Miguel Fernández Jiménez, sobre reclamación de 3.752,41 euros en ejercicio de acción personal de pago de ejecución de obra.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**





**PRIMERO.-** El 13-6-2014 fue presentada en estos Juzgados solicitud inicial de juicio monitorio, repartido a este juzgado el 8-7-2014, mediante el que \_\_\_\_\_, SL, presentaba demanda de proceso monitorio en reclamación de 3.752,41 euros contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE \_\_\_\_\_, en ejercicio de acción contractual de pago del precio de la ejecución de unos trabajos de ampliación de ejecución de obras de demolición de escalera de acceso al local derecho por el patio interior y sustitución de la misma con construcción de dos pilares y estructura portante, recogida con un nuevo presupuesto de 8/10/2011 debidamente aceptado y firmado por la comunidad de propietarios, cuyos trabajos fueron entregados y en cuyo pago se libraron cuatro letras de cambio de las que sólo fueron pagadas las dos primeras, interesando que se condene a la demandada a abonar la suma citada, más intereses y costas.

**SEGUNDO.-** La solicitud fue admitida a trámite con incoación de la causa monitoria 839/2014 dictándose diligencia de ordenación, en que se acordaba requerir a la parte demandada a fin de que en el plazo de veinte días pagara al peticionario o compareciera y alegara sucintamente los motivos por los que se opusiera al pago.

Resultando requerida la parte demandada, mediante escrito de 16/10/2014 compareció la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE \_\_\_\_\_, representada por la procuradora D<sup>a</sup> María Asunción Sánchez González y defendida por el abogado D. Luis Miguel Fernández Jiménez, oponiéndose a la reclamación y alegando que el exceso de obra no está ejecutado, hay un exceso de valoración respecto lo pactado y nunca existió autorización de la junta de propietarios para aprobar el presupuesto y contratar con la demandante.

A la vista de ello, y previos los trámites de reparto, se incoó el presente juicio verbal dictando se decretó por el que se convocaba a las partes a juicio verbal.

Mediante escrito de 15/2/2016 compareció \_\_\_\_\_ SL, representada por el procurador D. \_\_\_\_\_ y defendida por el abogado D. \_\_\_\_\_

**TERCERO.-** El acto del juicio se celebró el día señalado de 22-2-2016 en presencia de ambas partes, a través de su representación y defensa y personalmente la demandante. Dada la palabra a la actora, se ratificó en su inicial petición y alegando que se reclama el pago de los dos pagarés que nos abonaron y los gastos de devolución, insistiendo en que la junta de propietarios sí autorizó las obras que inicialmente se presupuestaban en 43.522,08 € a abonarse en 24 plazos, y en cuya ejecución la dirección facultativa señaló la necesidad de realizar nuevas obras en una escalera externa que se hallaba en mal estado, que fue sustituida, con un sobrecoste por 7.010,71 €, que la comunidad propietarios conoció y aprobó en la junta de 2/2/2012, aprobando su pago en cuatro cuotas a abonarse una vez terminados los abonos aplazados por la obra desde el 5/7/2013 hasta el 5/10/2013 y abonándose efectivamente las dos primeras cuotas; la obra está ejecutada; el presidente de la



comunidad propietarios y administrador de la demandante nunca ocultó a la junta esta condición y por ello realizó una buena oferta y aplazamiento en el pago.

Dado traslado para contestación a la demandada, se opone a la demanda, ratificando su escrito de oposición, interesando la desestimación de la demanda y la imposición de costas con temeridad, por falta de consentimiento de la comunidad de propietarios y ser por tanto nulo el contrato, pues las obras las autorizó solamente el presidente sin informar ni obtener el consentimiento de la junta para el arreglo de su local, habiendo sido cesados el presidente y el administrador en la junta de 19/3/2013, pese a lo que los cesados intentaron el 5/4/2013 convocar una nueva junta en la que intentaban aprobar las obras objeto de reclamación, pese a que se habían acabado en octubre del 2011 no siendo correcta la información en la junta de 2012, y sin que al cesar entregaran tampoco la documentación de la comunidad de propietarios, que hubo de serles requerida mediante demanda judicial. Es cierto que se pagaron las letras de cambio de julio y agosto pero porque no se sabía a qué conceptos de obras correspondían, y se habían ejecutado muchas obras, y en la creencia de que eran las primeras.

Se acordó el recibimiento del pleito a prueba, llevándose a efecto la propuesta y declarada pertinente, consistente en la documental y testifical, que se llevó a cabo. Una vez practicada la anterior prueba, se dio por terminado el juicio, tras lo que se declararon las actuaciones vistas para sentencia, quedando el acto grabado en disco para la reproducción de sonido e imagen, bajo la fe de la letrada de la administración de justicia.

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las formalidades legales pertinentes, excepto el cumplimiento de los plazos por parte del juzgado, ocasionado por la inabarcable acumulación de asuntos que penden ante el mismo a consecuencia de la falta de creación de plazas judiciales.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**PRIMERO.- Cuestión previa: capacidad de contratación de la comunidad propietarios y acción ejercitada.**

De conformidad con los artículos 13 y 14 de la ley de propiedad horizontal, en su versión vigente en el 2011 en que se produjeron los hechos objeto de autos, es claro que las decisiones, la toma de acuerdos para decidir sobre los asuntos de interés general para la comunidad, corresponde exclusivamente a la junta de propietarios, ostentando el presidente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, pero sin capacidad alguna para tomar las decisiones propias de la junta, sino solamente para representar a esta.





Por otra parte, el administrador deberá ejecutar los acuerdos adoptados por la junta y, para atender a la conservación y entretenimiento de la casa, podrá disponer las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios (art. 20c) LPH.

Es decir, el Presidente no puede tomar ninguna decisión vinculante para la comunidad de propietarios y todos sus actos han de verse precedidos por el correspondiente acuerdo de los comuneros adoptado en junta de propietarios, y el administrador sólo podrá disponer la reparaciones que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente y a los propietarios.

En este sentido se expresa la sentencia del Tribunal Supremo, 1ª, de 10 de octubre de 2011 (ROJ: STS 6837/2011, Sentencia: 676/2011, Recurso: 1281/2008, Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA) que recoge que el Presidente de la Comunidad, que, si bien representa a la Comunidad, ello ha de tener por base la ejecución de acuerdos de la junta sobre asuntos de interés general para aquélla, pues la representación de la comunidad en juicio y fuera de él del presidente no tiene un contenido "en blanco", de tal forma que esa representación sirva para legitimarle en cualquiera de sus actuaciones, siendo la junta de propietarios la que acuerda lo conveniente a sus intereses y el presidente lo ejecuta, reiterándose en la STS 204/2012, de 27-3, que el presidente Necesita previo acuerdo de la junta que le autorice.

Así, la demanda insiste en la existencia del consentimiento contractual por parte de la comunidad demandada en su junta de propietarios, y sustenta su demanda en una acción contractual de pago en base a los artículos 1089, 1254, etcétera del código civil, por lo que es ésta acción contractual por existencia de consentimiento válidamente emitido, la única que puede ser ahora objeto de análisis, y ninguna otra, en aplicación del deber de congruencia establecido en el artículo 218 LEC y de la proscripción de la indefensión que lo contrario pudiera causar a la parte demandada.

### **SEGUNDO.- Alcance de la obligación de ejecución pactada.**

La propia demanda desde su inicial petición monitoria admite que la suma ahora reclamada no formaba parte del presupuesto de 43.522,08 € que se aprobó en 2010 por la comunidad para la ejecución de las obras generales de reforma estructural, sino que alega que fue un sobrecoste cuya necesidad fue señalada por la dirección facultativa durante la ejecución de las obras, que se recogió en un anexo del presupuesto y se aprobó en la junta de 2/2/2012; frente a ello niega la demandada en todo momento haber consentido la ejecución de las obras cuyo pago ahora se reclama, que dice sólo conoció en abril del 2013 pues la información en la junta de 2012 fue mentira, y alega que si bien es cierto que pagaron las dos primeras letras de cambio ello se debió un error, en la creencia de que se estaban pagando las obras iniciales presupuestadas.





Así, negado por el demandado, se centra el debate en si el encargo ampliatorio de los trabajos cuyo pago se reclama, es decir las obras de ampliación reflejadas en los documentos 5 y 7 de la petición monitoria, existió.

Además, este consentimiento ha de constar claramente y por escrito tanto por ser ésta la única forma en que una comunidad de propietarios puede adoptar válidamente acuerdos, conforme el citado artículo 14 LPH, como por así exigirlo la legislación de protección a los consumidores, cuyo art. 60 de la Ley general de defensa de consumidores y usuarios vigente, aprobada por RDL 1/2007 en desarrollo de la Ley 44/2006, y en su versión de la fecha de los hechos, establece que:

**Artículo 60. Información previa al contrato.**

1. Antes de contratar, el empresario deberá poner a disposición del consumidor y usuario de forma clara, comprensible y adaptada a las circunstancias la información relevante, veraz y suficiente sobre las características esenciales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas, y de los bienes o servicios objeto del mismo.

2. A tales efectos serán relevantes las obligaciones de información sobre los bienes o servicios establecidas en esta norma y normas que resulten de aplicación y, además: a) Nombre, razón social y domicilio completo del responsable de la oferta contractual y, en su caso, el nombre, razón social y la dirección completa del comerciante por cuya cuenta actúa. b) Precio completo, incluidos los impuestos, o presupuesto, en su caso. En toda información al consumidor sobre el precio de los bienes o servicios, incluida la publicidad, se informará del precio final completo, desglosando, en su caso, el importe de los incrementos o descuentos que sean de aplicación, de los gastos que se repercutan al consumidor y usuario y de los gastos adicionales por servicios accesorios, financiación u otras condiciones de pago similares [...].

**Artículo 62. Contrato.**

1. En la contratación con consumidores debe constar de forma inequívoca su voluntad de contratar o, en su caso, de poner fin al contrato.[...]

**Artículo 63. Confirmación documental de la contratación realizada.**

1. En los contratos con consumidores y usuarios se entregará recibo justificante, copia o documento acreditativo con las condiciones esenciales de la operación, incluidas las condiciones generales de la contratación, aceptadas y firmadas por el consumidor y usuario, cuando éstas sean utilizadas en la contratación.

2. Salvo lo previsto legalmente en relación con los contratos que, por prescripción legal, deban formalizarse en escritura pública, la formalización del contrato será gratuita para el consumidor, cuando legal o reglamentariamente deba documentarse éste por escrito o en cualquier otro soporte de naturaleza duradera.

Y a su vez los arts. 13 y 14 de la ley de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, de 9-7-1998 establecen también un deber de información detallada, objetiva y eficaz de la descripción de los productos, bienes y servicios y de los precios, con carácter previo a la contratación del servicio, especificándose que todos los bienes y productos puestos a disposición de los consumidores deberán, con independencia de lo dispuesto en la legislación general, ofrecer información sobre el precio total que están obligados a satisfacer por su adquisición, con inclusión de toda carga, impuesto o gravamen que les afecten, así como los descuentos que le sean aplicados en su caso, y que la



Administración  
de Justicia

información sobre el precio incluirá la relación de los servicios ofertados, el precio de cada uno de ellos, con inclusión de toda carga o gravamen que les afecte.

De las alegaciones de las partes ya se ha expresado anteriormente que no es objeto de debate en este juicio la existencia y extensión de las obras autorizadas por la junta de propietarios de 23/6/2010, ciñéndose el debate de autos a si además se pactó un presupuesto ampliatorio de ejecución de obras de demolición de escalera de acceso al local derecho por el patio interior y sustitución de la misma con construcción de dos pilares y estructura portante, con un sobre coste de 7.010,71 € a abonarse mediante cuatro letras de cambio, por cuanto la firma del presupuesto ampliatorio por el presidente y el administrador exclusivamente (doc. 7 petición monitoria), sin previo mandato de la junta de propietarios, no puede vincular contractualmente a la comunidad demandada, como antes se ha evidenciado, y sin perjuicio de otras acciones que correspondieran contra tal presidente o contra la propia comunidad, que no pueden ser ahora analizadas en aplicación del principio de congruencia establecido en el artículo 218 LEC.

La simple lectura de la junta de propietarios de 2/2/2012, aportada por ambas partes evidencia que en la misma sólo existió una general información sobre las obras ejecutadas con ocasión de la aprobación de las cuentas de los dos años anteriores, en que se dice que han sido ejecutadas unas obras de carácter urgente y necesario de las que no se da detalle alguno y cuya autorización es negada por los vecinos, que insisten en que no se deben hacer obras sin consentimiento ni conocimiento de la junta de vecinos, y se dice que las citadas obras urgentes alcanzan 15.691,10 € más IVA (orden del día primero), y se informa también de unas obras en el local derecha y de las eventuales soluciones a adoptarse (orden del día sexto), en el que sí se informa específicamente de unas obras ya ejecutadas con las características de la que es objeto de autos, pero no se produce votación alguna pues se recoge que se pasará una nota informativa de las derramas que quedan pendientes. Es decir en esta junta no se consintió la ampliación del presupuesto.

Tal como pone de manifiesto la parte demandada lo anterior, es decir, la falta de consentimiento de la junta al presupuesto ampliado se acredita también porque tal consentimiento de la junta de propietarios a las obras cuyo pago es objeto de la demanda se intentó introducir en una junta a celebrarse el 18/4/2013 convocada por el administrador y el presidente el 5/4/2013 (doc. 4 contestación y testifical de \_\_\_\_\_ que admite ser cierta la convocatoria y su firma), es decir, convocada cuando ambos estaban ya cesados desde la junta de 19/3/2013 que incluyó en su punto octavo la relación de obras pendientes de abono, y en el análisis de la última hoja se evidencia que se hallaban las que son objeto del presupuesto anexo y ahora objeto de reclamación, sin que tal junta llegara a celebrarse.

Por otra parte, tampoco cabe aceptar que las obras fueron válidamente autorizadas por el administrador y el presidente por su carácter de urgentes, por cuanto en ninguno de los documentos ni informes de la dirección facultativa se recoge tal condición, es decir, en ningún documento se informa del carácter urgente de las obras, pues ésta urgencia no se menciona ni en el documento cinco ni en el documento siete de la petición monitoria, por lo que tampoco tiene cabida dentro del artículo 20 LPH.



Madrid



Establece el art. 217 LEC en su apartado primero que cuando al tiempo de dictar sentencia el tribunal considere dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimará las pretensiones que en ellos se fundamenten, añadiendo el apartado segundo 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. Asimismo, el apartado séptimo indica que para la aplicación de las reglas de la carga de la prueba habrá de atenderse a la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes en litigio.

En consecuencia, es claro que la ausencia de consentimiento de la comunidad de propietarios demandada nunca podrá perjudicar a la demandada consumidora, sino que a la actora prestadora del servicio profesional, por incumplir sus deberes legales con el consumidor y sin perjuicio de las acciones que la demandante pueda ejercitar a título personal contra el que fue presidente de la comunidad u otras contra esta.

De lo anterior, solo cabe concluir que la prueba practicada no ha acreditado sin género de dudas la realidad de los hechos en que se sustenta la demanda, en particular la realidad de la existencia de un encargo y un consentimiento contractual informado de la parte demandada para la contratación, por lo que en aplicación de los apartados 7º, 1º y 2º del art. 217 LEC solo puede concluirse que no hay prueba de que esta asumiera la obligación contractual con el actor por los trabajos a efectuarse recogidos en la documenta 5 y 7 de la petición monitoria tesoro ahora objeto de reclamación, y procede una sentencia absolutoria.

### **TERCERO.- Pronunciamiento sobre costas**

En lo que respecta a las costas, y en aplicación del criterio del vencimiento objetivo del art. 394.1 LEC, procede su imposición al demandante, siendo a estos efectos la cuantía del pleito de 3.752,41 euros, desestimándose la pretensión de temeridad interesada por la demandada por cuanto la misma no se desprende al haber sido las obras autorizadas por el presidente de la comunidad de propietarios, extralimitándose en sus funciones y sin perjuicio de las acciones que procedan contra éste como persona física.

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



Administración  
de Justicia**FALLO:**

Que desestimando la demanda interpuesta por SL contra la  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE

1º Absuelvo a la citada demandada de las pretensiones formuladas en su contra.

2º Con imposición a la demandante de las costas de esta instancia, siendo a estos efectos la cuantía del pleito de 3.752,41 euros.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, advirtiéndoles de que contra la misma podrán INTERPONER ante este juzgado RECURSO DE APELACIÓN dentro de los VEINTE DÍAS siguientes a su notificación. No se admitirá el recurso en el caso de que no se acreditara previamente por la parte que pretendiera interponerlo haber constituido el DEPÓSITO y las TASAS preceptivas.

Así por esta mi 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 pronuncio, mando y firmo,

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada, fue la anterior sentencia celebrando audiencia pública, de lo que doy fe.

**Madrid**