

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA**

**NÚMERO** [REDACTED]

**MADRID**

**S E N T E N C I A    N°** [REDACTED]

En MADRID, a [REDACTED]

D<sup>a</sup>. [REDACTED], Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Sesenta y Dos de Madrid, habiendo visto los presentes Autos de Juicio Ordinario con el número [REDACTED], seguidos por la Procuradora de los Tribunales Sra. [REDACTED] en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la finca situada en la calle [REDACTED] [REDACTED] de Madrid, contra [REDACTED]. que, representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. [REDACTED], se opuso a la demanda, procede a dictar la presente resolución.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La representación de la parte actora formuló demanda en la que, tras alegar los hechos y los fundamentos de derecho que consideró oportunos, solicitó se dictara sentencia por la que se condenara a la demandada al pago de [REDACTED] euros en concepto de cuotas comunitarias, junto a las que se devenguen desde la interposición de la demanda, e imposición de las costas procesales causadas.

**SEGUNDO.-** Examinada la jurisdicción y competencia, se dictó decreto en fecha 26 de junio de 2019 admitiendo a trámite la demanda, acordando dar traslado a la demandada con emplazamiento para que la contestara en el plazo de veinte días con las indicaciones previstas en los artículos 405 y 496.1 de la LEC, lo que verificó en tiempo y forma mediante la presentación de escrito de contestación a la demanda arreglado a las prescripciones legales en el que, cuestionando la legitimación, la prescripción y la

[REDACTED]

[REDACTED]

compensación en su caso, terminaba por suplicar se dictase sentencia desestimatoria de las pretensiones de la actora, con expresa imposición a ésta de las costas procesales.

**TERCERO.-** Se señaló día y hora para la celebración de la audiencia previa prevista en el artículo 414 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el 11 de diciembre de 2019, compareciendo las partes con sus respectivos procuradores y letrados, que se ratificaron en sus escritos de demanda y contestación, y tras fijar los hechos objeto de la controversia, y contestarse a las excepciones, así como la compensación desde el tenor del artículo 408 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

**CUARTO.-** Se admitieron las propuestas en los términos reflejados en el acta, siendo las de la parte actora documental, interrogatorio del representante legal de la codemandada y testifical de D. [REDACTED] y D. [REDACTED]; proponiendo la demandada documental, interrogatorio y pericial de D. [REDACTED]. Señalándose día para el juicio para el 11 de febrero de 2020.

**QUINTO.-** Al juicio comparecieron los procuradores y letrados de las partes, respectivamente por la actora Sr [REDACTED] y por la demandada Sr. [REDACTED], practicándose las pruebas admitidas de documental, interrogatorio de la presidente de la comunidad D<sup>a</sup>. [REDACTED] –renunciándose al del representante legal de la demandada-, testifical del administrador D. [REDACTED] y, tras la formulación por los letrados reseñados de sus informes y conclusiones, quedaron los autos para dictar sentencia.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La Comunidad de Propietarios de la finca situada en la calle [REDACTED] Madrid interpuso demanda de Juicio Ordinario contra [REDACTED] solicitando su condena al pago de la suma de [REDACTED] euros en concepto de cuotas comunitarias, junto al importe de las cuotas, derramas y gastos que se devenguen desde la interposición de la demanda e intereses legales, solicitando la expresa imposición de las costas procesales causadas.

[REDACTED]

La demandada se opuso a la demanda planteando su falta de legitimación, cuestionando su propia pertenencia a la Comunidad, al encontrarse el garaje –de su propiedad desde 2007- ubicado en dos portales, no habiéndose procedido en modo alguno a la determinación de su cuota de participación en los elementos comunes de cada una de las comunidades – [REDACTED]-, ni habiendo sido nunca convocada a ninguna Junta, notificado ningún acta ni reclamado el pago de cantidad alguna hasta la presente demanda; no teniendo acceso ni al portal ni a las escaleras de la comunidad, teniendo sus propios servicios de luz y agua y no compartidos con la comunidad, y estando en el más absoluto convencimiento –ante tales evidencias- de que no formaba parte de la comunidad y que, en todo caso la deuda correspondiente a los periodos de 2009 a 2013 estaría prescrita, planteando también subsidiariamente la compensación por las cantidades abonadas para hacer frente a la reparación de elementos comunes por importe de [REDACTED] euros.

**SEGUNDO.-** La excepción de legitimación opuesta plantea realmente una cuestión probatoria cuyo núcleo reside en la falta de acreditación de la legitimación ad procesum y ad causam respecto de la relación esgrimida en el ejercicio de la acción, debiendo estarse a la valoración y resultado de la prueba practicada para la determinación de los presupuestos que acrediten las relaciones de las partes, puesto que no es sino la derivada de los artículos 9.1 y 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal la base de la acción ejercitada. Debiendo hacerse constar respecto de la legitimación, que el local-garaje propiedad de la demandada se integra, según el Registro de la Propiedad, en dos fincas diferentes, no acreditando la Comunidad actora que en su título constitutivo exista acuerdo alguno respecto del porcentaje en las cuotas de participación, su propia constitución, estando completamente separado el local -según admitieron los testigos de la demandante en el acto del juicio- y no existiendo acceso al portal desde el garaje, que tiene un contador independiente, como afirmó el vecino D. [REDACTED] insistiendo en que “la demandada nunca ha pagado nada desde 2004”, y el administrador D. [REDACTED] reconociendo que “nunca han pagado nada ni asistido a Juntas” –tampoco ni tan siquiera manifestado que hubiera sido convocada- y admitiendo que el documento 9 de la demanda está encabezado por él como administrador tanto de [REDACTED] [REDACTED], cuando la certificación del Acta de 2 de febrero de 2016 que acompañan es de la Comunidad de Propietarios de la calle [REDACTED] [REDACTED] con lo que ello implica ante la más absoluta confusión de titularidades. No

acreditando la actora, como hecho constitutivo de su pretensión, que el local propiedad de la actora jurídicamente pertenezca a la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle [REDACTED] ni en qué porcentaje, ni fijado su cuota de participación, pues ha de insistirse en que la demandada en la práctica funciona de facto con independencia, y aun siendo evidente que se puede tener existencia real al margen de cualquier registro público, deberá estarse a la valoración de actos propios de la actora consistentes en su falta de convocatoria ni participación en Junta alguna y, en concreto a la falta de notificación de la Junta de 25 de octubre de 2016 (documento 3 de la demanda) que aprobó la liquidación de la deuda reclamada en el presente procedimiento cuando ese mismo año –en enero de 2016- la demandada le había mandado un burofax (documento 3 de la contestación) en el que constaba su domicilio –máxime siendo éste coincidente con el domicilio social que figura en los registros públicos-, incumpliendo con ello la hoy actora la obligación preceptuada en el artículo 9.1 h) de la Ley de Propiedad Horizontal.

**TERCERO.-** Así, de la prueba practicada se determina la improcedencia de la demanda actuada, la propia integración de la demandada en la comunidad actora y la más absoluta falta de intento alguno de convocatoria o notificación del Acta de Junta General Ordinaria de 25 de octubre de 2016, que aprobó la liquidación de la deuda, siendo ésta la primera reclamación a la actora desde que adquiriera el local; y fijados los términos del objeto de la presente resolución la cuestionada legitimación en los términos expuestos, no constando acreditados los hechos constitutivos de la demanda a tenor de lo dispuesto en los artículos 9 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, ni existiendo la debida constancia probatoria respecto de la acreditación de la legitimación activa y pasiva necesaria, no puede sino valorarse como un defecto de procedibilidad desde el contenido de la pretensión actuada, y el propio contenido del título constitutivo poniendo de manifiesto la realidad de la más absoluta confusión de titularidades tanto en las pretensiones deducidas como en los intervinientes en el conflicto, sin que la actora haya realizado la más mínima actividad probatoria respecto de los hechos constitutivos de su pretensión, ni de la propia relación jurídica en virtud de la cual reclama, procediendo determinar que en modo alguno se ha acreditado la legitimación o calidad que la demanda atribuye a las partes, ni la propia procedencia de la acción, teniendo en cuenta el contenido de los artículos 9 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal y la incorrecta constitución de la relación jurídico-procesal en

congruencia con el contenido de la pretensión.

Y no acreditados en forma alguna por la parte actora, con lo que ello supone a los efectos previstos en el artículo 217 de la LEC, los hechos constitutivos de su pretensión, ni presupuesto de hecho alguno que permita determinar su legitimación y la responsabilidad de la demandada por los conceptos y condenas reclamados, procede la desestimación de la demanda, y teniendo en cuenta, por otra parte, el principio general de derecho que veda ir en contra los propios actos, como límite al ejercicio de los derechos vinculado a la exigencia de buena fe en el comportamiento jurídico, con apoyo legal en el artículo 7.1 del CC, e impone que nadie pueda ir válidamente contra aquellos actos propios que, por su carácter trascendente o por constituir convención, causan estado, definiendo definitiva e invariablemente una situación jurídica afectante a su autor, o van encaminados inequívocamente a crear, modificar o extinguir algún derecho no susceptible de ser alterado unilateralmente por quien se halla obligado a respetarlo, existiendo, en definitiva, una incompatibilidad o contradicción entre la conducta anterior del sujeto y su actual pretensión (SS.TS. 9 octubre 1981, 16 agosto 1984, 31 enero 1995, 20 febrero 1997 y 28 enero 2000). Y esta doctrina ha sido objeto de aplicación específica al régimen de propiedad horizontal en aquellos casos en los que se ha pretendido impugnar judicialmente los previos acuerdos válidamente adoptados por la Junta de propietarios y que fueron consentidos, de manera expresa o tácita, por quien ahora discute su validez o eficacia, concurriendo una determinada voluntad unívoca incompatible con otra contraria posterior, en virtud de la cual se deduce la pretensión judicial (SS.TS. 28 abril 1986 EDJ y 1 junio 1991, entre otras), y es la aplicación de este principio general de derecho –sensu contrario- la que permite considerar infundada la pretensión de la parte actora, puesto que en modo alguno han sido objeto de prueba los presupuestos de que parte para entender que la entidad demandada debe las cuotas comunitarias que reclama, nunca antes reclamadas ni notificadas en forma, ni prueba que existe obligación legal ni contractual alguna con ésta que permita determinar su incumplimiento para acceder a la pretensión instada.

**CUARTO.-** Se imponen a la parte actora las costas procesales causadas de conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ante la desestimación de sus pretensiones.

Por lo expuesto, en nombre del Rey, y en virtud de la potestad jurisdiccional que me ha sido otorgada por la Constitución

## **F A L L O**

Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. [REDACTED] en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la finca situada en la calle [REDACTED] de Madrid, absuelvo de sus pretensiones a [REDACTED] representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. [REDACTED], imponiendo a la parte actora las costas procesales causadas.

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

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación que deberá interponerse en este Juzgado por medio de escrito en el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES siguientes al de su notificación.

**PUBLICACIÓN.-** Firmada la anterior Sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la dictó en el día de su fecha, es entregada para su notificación en esta Secretaría, dándose publicidad en legal forma, de lo que yo, la Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.