



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 90 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 9 - 28020

Tfno: 914437824

Fax: 914437820

juzpriminstancia090madrid@madrid.org

42020306

NIG: 28.079.00.2-2024/0332962

Procedimiento: Juicio Verbal [REDACTED] 2024

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

Demandado: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. LOURDES BRAVO TOLEDO

SENTENCIA Nº 374/2025

En Madrid, a trece de noviembre de dos mil veinticinco.

Vistos por la Ilma. Sra. Dña. Elena Cortina Blanco, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº90 de Madrid, los presentes autos de JUICIO VERBAL seguidos ante este Juzgado con el número [REDACTED] 2024 a instancia de D. [REDACTED] representado por el/la Procurador/a D./Dña. [REDACTED] y asistido por el/la Letrado D./Dña. [REDACTED], contra DÑA. [REDACTED] representada por el/la Procurador/a D./Dña. Lourdes Bravo Toledo, y asistida por el/la Letrado D./Dña. Gema Martínez Fernández, habiendo recaído la presente resolución con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Por la indicada presentación procesal de la actora se interpone demanda de Juicio Verbal en la que, expuestos los hechos y alegados los fundamentos jurídicos en que basa su pretensión, termina por suplicar del Juzgado se dicte sentencia de conformidad con los pedimentos contenidos en la misma.

SEGUNDO. - Por turnada la anterior demanda, correspondió a este Juzgado, dictándose Decreto por el que se admite a trámite con sus documentos y copias, emplazándose a la parte demandada a fin de que se persone en autos y conteste a la demanda en el término improrrogable de diez días.



TERCERO.- Personada en autos la parte demandada, formula contestación a la demanda, mostrando su disconformidad con los hechos tal y como son expuestos de contrario y, alegados los fundamentos de derecho que estima aplicables al caso, suplica del Juzgado se dicte sentencia por la que se desestime la demanda y se absuelva a la demandada.

CUARTO.- Habiéndose solicitado por la/s parte/s la celebración de vista, se mandó convocar a las partes a la misma, celebrándose en el día y hora señalados al efecto, en la cual, formuladas por ambas partes las alegaciones que a su derecho convenían, con el resultado que obra en autos, al cual nos remitimos en aras a la brevedad, fueron practicadas las pruebas propuestas por las partes y admitidas por el tribunal, con lo que se dio por terminada la vista, quedando los autos conclusos para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación de este procedimiento se han seguido los preceptos y prescripciones legales por los que se rige.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Pretensiones de las partes

Por D. [REDACTED], en su condición de propietario de la vivienda sita en c/ [REDACTED], Piso 1ºA, de Madrid y manifestando actuar en interés comunitario, se formula demanda contra DÑA. [REDACTED]

[REDACTED] propietaria de la vivienda Bajo B del mismo inmueble, en reclamación de la suma de 9.785,75 euros, que la demandada adeudaría a la Comunidad de Propietarios del edificio sito en c/ [REDACTED] por: (i) el impago de las mensualidades ordinarias de la Comunidad de Propietarios, por un total de 3.295,20 euros, correspondiente a las comprendidas desde agosto de 2019 hasta septiembre de 2022; y (ii) las disposiciones de efectivo realizadas de la cuenta bancaria comunitaria sin aprobación, consentimiento y justificación documental, contable y legal, que se cifran en 6.490,55 euros.

Se explica que la demandada ejerció el cargo de Presidenta (desde diciembre de 2005) y Secretaria-Administradora (desde marzo de 2006) de dicha Comunidad, permaneciendo en dichos cargos hasta mayo de 2023.

No existiendo ningún acuerdo durante ese periodo que apruebe remunerar económicamente o en especie, directa o indirectamente, el ejercicio de dichas funciones



comunitarias, se presume legalmente gratuito.

Ello no obstante, en la Junta Extraordinaria de Propietarios celebrada en fecha 27 de abril de 2023, se puso de manifiesto que: (i) DÑA. [REDACTED], había decidido, de forma unilateral y sin consentimiento alguno, compensar el pago de su cuota mensual ordinaria con los trabajos, no autorizados o consensuados, que realizaba de administración de la comunidad de propietarios, así como de la auto asignada "sacada y entrada" de los 2 cubos de basura; (ii) además, manifestó haber dispuesto de efectivo, extraído directamente de la cuenta comunitaria, para el pago de diferentes servicios y técnicos (cerrajería, electricista, tejado, limpieza de sumideros...etc.) sin pagar IVA y sin la aprobación previa del resto de comuneros.

Invoca, como fundamento de su pretensión, los arts.9.1.e/, 13.3 y 14 LPH y arts. 1101, 1709, 1726 y 1902 C.C.

Por la representación procesal de la parte demandada se formula oposición a la demanda, argumentando, sustancialmente, que:

1.- La pretensión del demandante persigue una impugnación de acuerdos en junta, refrendados por el propio demandante, que ni siquiera se encuentra al corriente de pago de las cuotas de la Comunidad, no estando legitimado para el ejercicio de tal acción.

2.- Todos los propietarios han estado informados y conformes con la gestión que la demandada hacía de la comunidad, motivo también por el cual seguían votando, año tras año, a favor de que D^a. [REDACTED] continuara en el cargo, incluidos los votos a favor del demandante, propietario del 1ºA.

3.- La tarea de "sacada y entrada" de los dos cubos de basura estaba encomendada al portero de la finca colindante, a cambio de una remuneración económica de 500,00 euros anuales, hasta marzo de 2015, en que se decidió, por unanimidad de los vecinos, que esa tarea la asumiera D^a. [REDACTED] a cambio de la remuneración acordada, hasta enero de 2019 en que, otra vez con la unanimidad de los propietarios de la comunidad, se actualizó el importe, acordándose una retribución de 840 euros anuales. También se aceptó la compensación de estos importes con su cuota de la comunidad.

4.- Asimismo, como en todas las comunidades de vecinos, surgen averías, mejoras, etc, para las que hay que contratar profesionales que se ocupen de ello y quien se encarga de su contratación y pago es la presidenta, previa autorización de la comunidad de propietarios. Nunca se hizo



nada sin la aprobación del resto de los comuneros, sin perjuicio de que haya obras necesarias que no requieren el acuerdo previo de la junta de propietarios, ya que se debe conservar y mantener la finca y sus servicios e instalaciones comunes en unas condiciones óptimas. D^a.

gestionaba esos pagos a los profesionales, siendo que los comuneros (demandante incluido) acordaban en muchas ocasiones que esos pagos a profesionales se hicieran en efectivo y que así los técnicos no cobrasen el IVA, puesto que salía más barato para la comunidad. Así que había que sacar dinero de la cuenta de la comunidad y, si no era posible, D^a. asumía esos pagos de forma personal y luego, obviamente, se los repercutía a la comunidad.

5.- En fecha 23 de mayo de 2023, se celebra junta extraordinaria en la que se nombra Secretario-Administrador de la comunidad al administrador de fincas D. , de Administraciones .

En esa misma junta, el demandante propietario del 1º A y el propietario del 1º B, que siempre han votado a favor de las gestiones de la comunidad, al igual que el resto de propietarios, comienzan una discusión sobre las cuentas de los años anteriores, posicionándose la totalidad del resto de propietarios a favor de la gestión de los años anteriores.

6.-En fecha 27 de julio de 2023, se celebra junta extraordinaria, otra vez a petición de la parte demandante, con el fin de contratar abogado y procurador para demandar a la demandada, hecho éste que es rechazado por el resto de los comuneros.

7.- Se han confeccionado unos cuadros explicativos de los años en los que reclama la actora, es decir, de los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022, en concreto un resumen de gastos y un resumen de ingresos. En ellos se detalla el saldo de la comunidad, tanto al inicio como al final de cada ejercicio, así como el detalle de los pagos en efectivo a favor de la comunidad y de las cuotas que se compensaron a favor de la demandada, por ser ella acreedora de la comunidad de propietarios.

Todos esos gastos fueron aprobados por los vecinos de , y todos ellos estaban perfectamente acreditados a través de facturas, tickets o recibos.

SEGUNDO.- Indisputabilidad de los acuerdos adoptados por la Junta General de Propietarios de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS aprobando las cuentas anuales

1.- Preciso es comenzar recordando que, ciertamente, el Tribunal Supremo ha venido reconociendo, ya desde las sentencias del 9 febrero 1991, 28 octubre 1991 y 15 julio 1992 que cualquiera de los dueños está legitimado



procesalmente para ejercitar acciones en beneficio de todos los comuneros. Esta última dice literalmente:

«No es preciso que los copropietarios sometan, previamente al ejercicio de las acciones que les correspondan, la cuestión a la junta de propietarios, pues ningún precepto lo establece así y no puede imponérseles tal limitación, cuanto más cuando ningún perjuicio puede seguirse a la comunidad de que se entable un litigio en beneficio de los intereses generales de los copropietarios»

Lo cual es reiterado por la sentencia de 14 octubre 2004. Asimismo, la sentencia de 30 octubre 2014 insiste en esta doctrina y dice:

«En cuanto a la discusión sobre la legitimación de la demandante para sostener la acción, la Audiencia recuerda la doctrina jurisprudencial favorable a la posibilidad de que cualquier comunero pueda ejercitar acciones en beneficio común ...»

Incluso el Tribunal Constitucional en su sentencia 115/1999, de 14 junio, comparte esta doctrina al decir:

«Cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada "propiedad separada" (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece. Por ello, cada propietario debe estar facultado, en principio, para el ejercicio y defensa de sus derechos con independencia de los restantes propietarios, en términos y condiciones que no corresponde a este Tribunal precisar».

La mencionada sentencia de 30 octubre de 2014, con cita de numerosas sentencias anteriores, resume la doctrina jurisprudencial, como complemento del ordenamiento jurídico, como se ha dicho anteriormente, en estos términos:

«Cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma (sentencias, por todas, 10 de junio de 1981, 5 de febrero de 1983, 18 de





diciembre de 1985, 17 de abril de 1990, 8 de abril de 1992 y 6 de junio de 1997). La sentencia núm. 46/1995, de 31 enero , afirma que «es doctrina reiterada de esta Sala la de que cualquier condómino está legitimado para ejercitar acciones, no tan sólo de aquella parte del espacio comprensivo de su piso o local sobre los que ostenta un derecho singular y exclusivo, sino también en defensa del interés que le corresponde sobre los elementos comunes (SS. 10 junio 1981 , 3 febrero 1983 , 27 abril y 23 noviembre 1984 y 12 febrero 1986), así como que no se da falta de legitimación cuando, aunque no se haya hecho constar en la demanda de una manera expresa que se actúa en nombre de la comunidad y en interés de la misma, se plantea una pretensión que, de prosperar, ha de redundar en provecho de la comunidad (S. 8 junio 1992)».

Por lo tanto, aun cuando el demandante ni siquiera lo especifica en el suplico de la demanda, ha de entenderse implícito en la misma (atendido su Fundamento de Derecho Segundo), que ejerce la acción que nos ocupa "en interés comunitario" y que la reclamación de cantidad lo es, por tanto, a favor de la Comunidad de Propietarios.

2.- Sentadas tales consideraciones previas, han de recordarse, asimismo, las consecuencias que se derivan del principio de ejecutividad contenido en el art. 19-3 L.P.H., a cuyo tenor *"el acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario"*, del que se deduce que, si el acuerdo no es impugnado el mismo es ejecutivo.

En este sentido, v.gr., la Sentencia de la sección 14ª de 28 de mayo de 2018 recurso 17/2018 "A tales efectos hemos de traer a colación, entre otras muchas, la Sentencia AP Madrid Sección 11ª de 29 de diciembre de 2017 recurso 854/2016" Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios, gozan de plena validez y eficacia, y afectan y obligan a aquellos" (STS 1ª 300/2013, 25.4 y juris. cit.; también 546/2012, 28.9). "El funcionamiento de una Comunidad de Propietarios está basado en dos premisas: la primera, que la mayoría impone su criterio, y la segunda, que la minoría disponga de medios de defensa para evitar abusos, de modo que, para hacer valer su postura, los disidentes deben obtener el correspondiente respaldo judicial, mediante la impugnación del acuerdo ante los Tribunales y el logro de una sentencia favorable, ..." (SSTS 1ª 795/2009, 17.12 y 620/2010, 20.10). O la SAP Madrid sección 9ª del 28 de abril de 2016 recurso 648/2015" La prevalencia del acuerdo comunitario no impugnado es



señalada por la sentencia apelada, siendo además criterio reiterado y consolidado de esta Sección, como muestran las sentencias de 20 de noviembre de 2009 (recurso 745/2008), de 9 de enero de 2014 (recurso 202/2013) y de 11 de abril de 2014 (recurso 587/2013)" .

3.- Pues bien, al hilo de lo anterior, examinado el libro de actas de la Comunidad, resulta de interés hacer referencia al contenido de las siguientes Juntas de Propietarios (remontándonos exclusivamente a lo que pudiera afectar al periodo de gestión objeto de litigio):

- (i) En la JGE de enero de 2019 se aprobaron las cuentas del periodo comprendido entre enero y diciembre de 2018. El demandante, propietario del piso 1ª, asistió representado por el propietario del piso 1B. En dicha Junta, asimismo, *"la Presidenta comenta que el servicio de cubos pasará a ser mensualmente 70 euros, los propietarios lo aceptan"*. Se acepta presupuesto para realizar obras que solucionasen la existencia de goteras en garaje y su pago mediante derrama.
- (ii) En la JGO de noviembre de 2021 se presenta el estado de cuentas cerradas a octubre de 2021. Se presentan presupuestos para reparación de pared de garaje que se estaba cayendo y se aprueba el mismo, sin ser precisa derrama por existir dinero en las cuentas.
- (iii) En la JGO de 30 de marzo de 2023, a la que asistió personalmente el propio demandante, **"se presentan las cuentas del año 2022 y un análisis de los gastos de la comunidad del periodo 2019-2022, con su aceptación por unanimidad"** (Punto 5º). Se toma la decisión de mantener las cuotas del 2022, que vienen siendo las mismas desde 2019. Se examinan los presupuestos para realizar obras en la cámara sanitaria, bajo sótano, aprobándose uno de ellos. Se aprueba una derrama. Se valoran próximas obras a realizar para el mantenimiento del edificio (filtraciones en garaje, filtraciones en terraza, sustitución puerta de garaje...). Se renuevan los cargos, continuando Dña. [REDACTED] como Presidenta por unanimidad y ofreciéndose D. [REDACTED] voluntariamente para el cargo de Secretario, para el que es nombrado.



- (iv) En la siguiente JGE, celebrada un mes después, el 27.4.2023, se incluye como Punto 1 una aclaración de los pagos realizados por la propietaria del Bajo B, del siguiente tenor literal:

Se invalida la designación del propietario del 1ª (demandante) como Secretario, con la conformidad de éste y se acuerda la contratación de un Administrador de Fincas profesional.

- (v) En la JGE posterior, de 23 de mayo de 2023, se nombra para el cargo de Secretario-Administrador a D. [REDACTED] (Administraciones [REDACTED])

- (vi) En la JGE de fecha 27.7.2023 se acuerda rechazar el nombramiento de Abogado y Procurador que inicie acciones legales para obtener la documentación que permita determinar el detalle histórico de las cuentas de la comunidad (ingresos y gastos) desde su constitución... así como iniciar las acciones necesarias para reclamar a la propietaria del Bajo B los pagos no realizados de las cuotas mensuales de Comunidad y las cantidades dispuestas en efectivo de la cuenta bancaria de la Comunidad en BBVA.

- (vii) Finalmente, en la JGO de 12.3.2024 (inmediatamente anterior a la presentación de la demanda) **se aprueban las cuentas del ejercicio 2023**. El demandante fue excluido del derecho de voto por impago de cuotas. Se aprueba la deuda del propietario del piso 1ª Sra. [REDACTED].

Cumple añadir que, en prueba testifical, el propietario del piso 4ºB, tras reconocer su firma en la "declaración jurada" aportada como doc. 2 de la contestación, manifiesta estar conforme con la gestión de la comunidad realizada por Dña. [REDACTED] cuando ejercía el cargo de Presidente-Administradora, no constándole que deba dinero. El demandante sí adeuda dinero a la comunidad. No tiene constancia de la retribución aprobada por la gestión de los cubos de basura, pero entiende que debe



retribuirse. Cree que Dña. [REDACTED] sigue ocupándose de ello. Explica que durante el tiempo en que Dña. [REDACTED] ejercía estos cargos, llevaba las cuentas y se han hecho reformas, obras menores etc., siendo que el acuerdo era no celebrar junta para aprobar arreglos pequeños. Si la Comunidad necesitaba un arreglo urgente, la Comunidad tenía claro que no necesitaba acuerdo para realizar este arreglo.

También en prueba testifical el propietario del Bajo A, tras reconocer su firma en el precitado doc. 2, confirma que Dña. [REDACTED] realizaba la gestión de los cubos de basura y sabe que se le remuneraba en la cantidad de 70 euros. Cree que este acuerdo viene de año 2010. Dña. [REDACTED] se encargaba de las cuentas y él delega en ella su confianza. Durante estos años se han realizado reparaciones, se les preguntaba si alguien conocía para hacer presupuestos, etc, pero él no intervenía porque "es muy dejado" en esto. No conoce que Dña. [REDACTED] pagara a los profesionales y luego ella compensara. Pero entiende que dichos profesionales se tienen que pagar con la cuenta de la Comunidad. Está conforme con las gestiones realizadas con la cuenta de la Comunidad.

Por último D. [REDACTED], Administrador de la Comunidad desde 2023, confirma que revisó las cuentas del año actual, incorporando la contabilidad. Dña. [REDACTED] llevaba un sistema de ingresos y pagos correcto, comprobaron con el banco y proveedores y todo estaba correcto. En las actas anteriores se votó la conformidad con las cuentas. Afirma que Dña. [REDACTED] no tiene pagos pendientes. Por el contrario, el demandante no está al corriente de pago. Con la documentación que se le aportó tenía suficiente para presentar las cuentas. Desde 2022 para atrás no tenía documentación de soporte de gastos pero se pusieron en contacto con los proveedores habituales y no había deudas pendientes, así que lo dieron por correcto y el tiempo lo ha demostrado porque no hay reclamaciones de proveedores. Por último, confirma que la comunidad pagaba a Dña. [REDACTED] por la gestión de los cubos de basura mediante compensación. Era un acuerdo de la Comunidad de hace muchos años y se atribuyó a Dña. [REDACTED] la cantidad de 70 euros al mes.

Tales declaraciones resultan, ciertamente, coherentes con los acuerdos transcritos supra.

Y dichos acuerdos no fueron impugnados, por lo que los citados acuerdos, adoptados en Junta de Propietarios, entre ellos y muy especialmente, los de aprobación de cuentas, devinieron inatacables. Lo contrario supondría tanto como pretender lograr por una vía indirecta la modificación de



aquellos acuerdos, posibilidad que, a mayor abundamiento, habría precluido, al haber caducado por el paso del tiempo el ejercicio de la acción impugnatoria. A mayor abundamiento, sólo los propietarios que se encuentran al corriente de pago de las cuotas comunitarias pueden ejercitar la acción de impugnación.

Como ha quedado visto, en sede de LPH corresponde al titular del piso o local impugnar judicialmente el acuerdo que considere perjudicial, pues tal carga le es expresamente impuesta por dicha Ley, deduciendo en caso contrario que el acuerdo es válido y eficaz, precisamente porque caducó el plazo para poder atacarlo. En definitiva, que la "quietud impugnatoria" del demandante, por no haber impugnado en tiempo y forma los acuerdos adoptados en las Juntas citadas supra, le impide ahora discutir la bondad de la gestión contable realizada por la Presidenta-Administradora u otros acuerdos adoptados en Junta, como pudiera ser la remuneración fijada por realizar la gestión de los cubos de basura, o el encargo y pago, sin previa aprobación en junta, de determinadas reparaciones urgentes de menor cuantía.

Por lo tanto, acudiendo a la doctrina jurisprudencial citada supra, referida a la llamada "indisputabilidad" de los acuerdos no impugnados, la demanda merecer su íntegra desestimación

TERCERO.- Costas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se imponen a la parte actora, cuyas pretensiones han sido desestimadas, las costas procesales causadas.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el/la Procurador/a D./Dña. [REDACTED], en nombre y representación de D. [REDACTED], en los presentes autos de juicio verbal seguidos en este Juzgado contra DÑA. [REDACTED], se ABSUELVE a la demandada de las pretensiones deducidas en su contra. Y todo ello con expresa imposición a la parte actora de las costas procesales causadas.





Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se interpondrá ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla, debiendo acompañar copia de la misma (artículos 458 y siguientes de la L.E.C). En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

De conformidad con la Disposición Adicional decimoquinta de la L.O.P.J., introducida por la L.O. 1/09, para formular dicho recurso de apelación contra la presente resolución, la parte recurrente deberá consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones, la cantidad de 50 euros en concepto de "depósito para recurrir en apelación" debiendo acompañar el justificante de ingreso junto con el escrito de interposición del recurso, advirtiéndose a las partes que no se admitirá ningún recurso cuyo deposito no esté constituido (d.a decimoquinta numero 7).

Así por esta mi Sentencia, de la que se unirá testimonio a los autos de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Juicio Verbal firmado electrónicamente por ELENA CORTINA BLANCO