

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 03 DE MAJADAHONDA

Avda. de los Claveles, 12 , Planta 1 - 28220

Tfno: 914229422

Fax: 916340058

juzgado_majadahonda3@madrid.org

42010143

NIG: 28.080.00.2-2022/0013935

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 178/2023

Materia: Obligaciones

NEGOCIADO C

Demandante: [REDACTED]

PROCURADOR [REDACTED]

Demandado: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA y Ases. Jur. Ayto. Majadahonda
LETRADO EN ENTIDAD MUNICIPAL

SENTENCIA Nº 80 / 2025

En Majadahonda, a 10 de marzo de 2025.

Vistos por mí, [REDACTED], Magistrada del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Majadahonda, los presentes autos de Juicio Ordinario, registrados con el núm. 178/2023, y que han sido promovidos por [REDACTED] representado por el procurador [REDACTED] y asistida por el abogado [REDACTED] contra AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA representada y defendida por [REDACTED], en nombre de S.M. el Rey, la siguiente sentencia

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 23 de febrero de 2023 se recibía en este Juzgado presentada por la parte actora antes reseñada contra AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA en la que, tras exponer los hechos y fundamentos que consideraba pertinentes, interesaba se dicte sentencia con el *petitum* que es de ver en el procedimiento.

SEGUNDO.- Por decreto de 10 de octubre de 2022 se acordaba la admisión a trámite de la demanda y dar traslado por término de veinte días a la parte demandada.

TERCERO.- Por diligencia de ordenación de 12 de mayo de 2023 se acordaba seguir adelante el procedimiento. Se señaló Audiencia Previa para el día 17 de octubre de 2023 a las 9.30 horas.

CUARTO.- A la indicada audiencia comparecían las partes, desarrollándose el acto conforme finalidades estipuladas legalmente. Se propusieron como medios probatorios que son de ver en el acta.



QUINTO.- En el acto del juicio señalado para el día 12 de noviembre de 2024. Tras la práctica de la prueba y breve fase de conclusiones y quedó el procedimiento visto para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte demandante se ejercita una acción de reclamación de cantidad por cuotas comunitarias por importe de TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (32.749,95 €) frente al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, por la que solicita se dicte Sentencia por la que se condene al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, a pagar a la Comunidad actora la suma de 32.749,95 € en concepto de cuotas comunitarias ordinarias, más el interés de un 5% desde la fecha de requerimiento de 17 de octubre de 2022 de 21 conformidad con el artículo 5 de los Estatutos de la [REDACTED] de Majadahonda, más costas.

La parte demandada contesta a la demanda, partiendo del hecho previo de negación de hechos salvo lo admitido, aduciendo en fundamento de su oposición:

a) Inexistencia de comunidad de propietarios con respecto al Ayuntamiento. No existen elementos comunes respecto de los que el Ayuntamiento sea copropietario y no puede considerársele beneficiario de eventuales servicios comunes porque el Ayuntamiento es propietarios de parcelas sin edificar.

b) El Ayuntamiento no aceptó formar parte de la [REDACTED]. No consta que el Ayuntamiento en ningún momento hubiera asumido obligaciones, ni hubiera constituido, ni se hubiera adherido de ningún modo a la [REDACTED], que es ajena al Ayuntamiento.

c) Inexistencia de actos por parte de los órganos del Ayuntamiento de Majadahonda tendentes al reconocimiento de la participación del Ayuntamiento en la [REDACTED] [REDACTED] Improcedente aplicación de la doctrina de los actos propios.

SEGUNDO.- En cuanto a la prueba desarrollada en el acto del juicio amén de la documental, el testigo [REDACTED] juramentado y apercebido, que representa a una administración de fincas, que es la que se nombró después de la junta constituyente y fue administrador hasta 2022. Exhibido el doc. 15, que registro los estatutos de la Comunidad de Propietarios y un anexo con las parcelas de todos la urbanización y también el acta de la junta de constitución, que los Estatutos tenían anexo con las fincas registrales, las 900 incluidas las 100 del Ayto. y se asignaron a coeficientes distintos, por parcelas de 500, 750 y 1000. Exhibido el doc. 9 que lo registro en 24 de julio de 2015, que también lo presentó para legalización en el Registro de la Propiedad de Majadahonda, que había dos o tres parcelas construidas, que la administración se puso en contacto con [REDACTED] del Ayto. de Majadahonda, que desde que se constituyó la Comunidad de Propietarios en julio de 2015 que pago el Ayto. todas la cuotas de la Comunidad de Propietarios y las derramas, que lo pagaba por transferencia y lo hacía en periodo de mediados de diciembre a principios de enero y a veces llegaba a febrero, que en las transferencias del Ayto. se hacía constar el



concepto de cuota y el número de recibo, que convocaba al Ayto. a las juntas de la Comunidad de Propietarios durante el tiempo que llevo la administración y pasaba la convocatoria por el registro de entrada, que en mayo de 2019 la Comunidad de Propietarios contrató a empresa de servicios auxiliares, para conserjería, la Comunidad de Propietarios en 2017 solicitó licencia para el Ayto. para no tanto construcción, porque había uno original sino mejora y el Ayto. dio la licencia, el vallado original se contemplaba en los Estatutos como elemento común de la Comunidad de Propietarios, había como elemento común el vallado y el servicio común que era conserjería, que el Ayto. dio licencia para mejora del vallado perimetral, que emitió derramas al Ayto., que el presupuesto era de 200.000 y al Ayto. le correspondía cerca del 11% de la cuota y lo pago, abono todos los recibos de derrama de valla perimetral, que cierra toda la urbanización salvo la línea verde de Boadilla, que está previamente vallada, que representantes del Ayto. como propietarios de uso de las 100 parcelas asistían a las juntas de Comunidad de Propietarios, que a partir de febrero de 2016, todos los años venia alguna representante del Ayto., en acta de 8 de abril de 2019, se hace constar que comparece el representante del Ayto. sin derecho a voto porque normalmente como paga en diciembre y las juntas son el primer trimestre de cada año, febrero o marzo, suele tener cuota impagada y por ello, al tener pendiente, no tiene derecho de voto. Que en esa acta se aprobaron presupuesto de gastos de 2019, se determinaron las cuotas que fueron impagadas en 2021 y enero, febrero y marzo de 2022, que no se impugno esa acta de 8-4-19, que él seguía en contacto con [REDACTED] y hasta dic de 2021 que se jubiló no hubo problemas ni que estén en contra del acuerdo. Doc. 7, recibos de 2021 y de enero, febrero y marzo de 2022, que sí son esos los emitidos, que se mandaban al Ayto. por registro de entrada y como siempre en copia a [REDACTED], que son 100 parcelas independientes y manzanas de uso residencial y algunas manzanas que pueden hacerse más grandes y otras manzanas están previamente parceladas, los adquirente de las parcelas han abonado las cuotas aunque no fueran asistente a la junta constituyente, que en su administración hubo problemas con parcelas de uso residencial, con comunicación en 2020 porque las parcelas del Ayto. no estaban mantenidas y la gente que constituía allí las dejaba como escombrera y mando notificación al Ayto. pidiéndoles que mantuvieran las parcelas por proliferación de ratas.

A la parte demandada, que el Ayto. siempre ha pagado las cuotas y las derramas, que las parcelas no se han mantenido, la gente empezó a construir y dejaron escombros, salieron ratas, por eso lo notifico al Ayto. y éste le dijo que había desbrozado y limpiado las parcelas pero que tendrían que notificar a los propietarios de otras parcelas que hicieran lo mismos para que fuera efectivo. Que su conocimiento, que la gestión es de julio de 2015, anteriormente, sabe que el Ayto. hizo recepción de la Comunidad de Propietarios en 2014 y cree que tuvo juicio con alguno propietario de la urbanización, pero no tiene más idea, solo puede contestar de su gestión, que no sabe si el Ayto. estaba personado en el acta constituyente, que cuando presentó al Ayto. los Estatutos y el acta constituyente y si fue como instancia, indica que fue por registro de entrada, que dio los 3 documentos: acta, Estatutos y el anexo con las parcelas y fue en septiembre cuando el Ayto. se puso en contacto por primera vez con [REDACTED] y no le consta que haya impugnación del Ayto. porque han ido pagando hasta que en 2022 vieron que no pagaron el 2021 y los 3 primeros meses de 2022, que contactaron dos días después del acta constituyente, que en 2016 fue la primer junta en la que fue administrador, que el declarante no estuvo en la constituyente, que está sin voto por no estar al corriente de pago. Que cuando el Ayto. no pagaba fue cuando se



decidió que no tenía voto. Que desde la administración no hubo ni se solicitó cambio de la entidad, que se modificara el régimen de conservación esto es fue porque los propietarios vieron que los viales estaban hundidos y fue cuando se dijo que el Ayto. tenía que, desde que el Ayto. recibió las obras debían estar al tanto del vial público en 2014. Que si en 2021 solicitan la modificación de la conservación de la urbanización, el Ayto. deja de pagar las cuotas y el 26 de mayo de 2022 aprueba la modificación y a partir de ese momento el Ayto. asumen la obligación de conservación, se declara un barrio más y asume la gestión y conservación que las actuaciones del Ayto. como administración no le va, que el Ayto. es un propietario individual como otro que tiene una parcela y que la administración se gaste 500.000 en conservación no le afecta y como es propietario debe estar al corriente de pago de cuotas. Que la conservación es de la administración, el Ayto. como propietario tiene 11% de cuota y eso es lo que paga y siempre lo había hecho. Que contratan conserjería y mantiene el contrato de la urbanizadora anterior.

La testigo [REDACTED] que es la administradora actual desde mayo de 2022 acordado por la junta rectora y ratificado por la asamblea general, que convocó por registro telemático la junta extraordinaria de 2022, que se adjuntaba relación de propietarios con deudas pendientes y entre ellos el Ayto., que en esa junta se aprobó la certificación de deuda y entre ellos el auto, que remitió al Ayto. en 13 de julio de 2022 el acta de 30 de junio de 2022, que sí requirió de pago por registro telemático y se incluyó el certificado de liquidación de la deuda, el desglose de cada una de las 100 parcelas por el año de 2021 y enero a marzo de 2022, que los servicios comunes son servicios conserjería y en 2023 se contrata vigilancia vigente, dos vigilantes 24x7, que las parcelas están edificadas al 50%, la urbanización está dividida en parcelas y manzanas y cada manzana tiene su propia Comunidad de Propietarios, en los presupuestos de la Comunidad de Propietarios existen partidas de desinsectación y desratización, que la partida presupuestaria más alta es de la vigilancia que puede ser el 90%.

A la parte demandada, que es administradora desde 2022 en adelante, que el requerimiento de limpieza es anterior y se requiere a todos los propietarios igual, Ayto. y los demás propietarios, que el Ayto. no tiene construcción en las parcelas, que las parcelas, son 100, con uso residencial, que también hay zonas verdes o comercial, con diferentes usos, pero las parcelas, en la base de datos hay 100 parcelas, que el Ayto. es parte de la Comunidad de Propietarios, se le convoca como a cualquier propietario, se la reclama, el vallado, el desbrozado, el mantenimiento y todo, que sobre la junta constituyente no estaba.

TERCERO.- La demanda debe prosperar.

Sobre la base de la demanda y la contestación a la demanda, no se pone en tela de juicio que el Ayto. demandado es titular en pleno dominio en cuanto propietario con carácter particular de 100 parcelas de uso residencial unifamiliar integradas en la Urbanización Los Satélites, propiedad adquirida que recibió en concepto de cesión de aprovechamientos urbanísticos (destacando como cuestión importante que son parcelas que son de uso residencial, no viables ni espacios verdes ni espacios destinados a dotaciones). Dichas parcelas están físicamente integradas en la urbanización [REDACTED], que conforma la denominada comunidad de propietarios (documento numero 18).



Los hechos controvertidos en el presente procedimiento son los tres cuestionados y punto de debate por la oposición de la parte demandada:

a) Existencia de comunidad de propietarios con respecto al Ayuntamiento. Existencia elementos comunes respecto de los que el Ayuntamiento sea copropietario. Consideración del Ayto. como beneficiario de eventuales servicios comunes porque el Ayuntamiento es propietarios de parcelas sin edificar.

b) Aceptación del Ayto. en la formación de la [REDACTED] Asunción por parte del Ayto. de obligaciones.

c) Existencia de actos por parte de los órganos del Ayuntamiento de Majadahonda tendentes al reconocimiento de la participación del Ayuntamiento en la [REDACTED] [REDACTED] Improcedente aplicación de la doctrina de los actos propios.

En relación con la primera cuestión, las urbanizaciones privadas, como [REDACTED], podían adoptar las siguientes formas jurídicas: comunidad de propietarios del Código Civil, comunidad de propietarios de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), entidad urbanística colaboradora y asociación administrativa y ello por la superación de la vetusta consideración de la propiedad horizontal sobre edificación, existiendo y admitiéndose la propiedad horizontal tumbada, siempre que existan elementos comunes. Para que se pueda entender aplicable a las urbanizaciones el art. 24 LPH es preciso que se cumplan dos requisitos:

1.º. Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí.

2.º. Participar los titulares de estos inmuebles de una copropiedad indivisible sobre varios elementos inmobiliarios, viales, instalaciones...

Ambos requisitos se cumplen. En consecuencia, conforme el artículo 24.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, se permite a la Urbanización Los Satélites funcionar como una comunidad ordinaria regida por sus propios pactos, y supletoriamente por la Ley de Propiedad Horizontal. Conforme el documento numero 9 queda probada la existencia de los Estatutos de la Comunidad, en los que se describe la existencia de elementos comunes, cuales son *los que se relacionan a continuación con carácter enunciativo y no taxativo: - Servicio de Conserjería. -El vallado perimetral de la Urbanización. -Así como los servicios e instalaciones que pueda tener la Comunidad en el futuro, su conservación y mantenimiento, para cuya aprobación se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.*” Sobre la existencia de cada uno, se ha aportado prueba documental, no impugnada en cuanto a autenticidad, y que da cuenta de la realidad de tales servicios y que éstos sirven a las propiedades que el Ayto. ostenta, aun cuando estén sin edificar las parcelas, máxime teniendo presente que como bien patrimonial, cuando sean enajenadas las fincas, y en su día, edificadas, dichas fincas, y sus futuribles habitantes igualmente se servirán de dichos servicios, no obviando que las fincas están enclavadas dentro del perímetro de la valla común e integradas en la comunidad.



Luego sí existe un régimen jurídico de la propiedad horizontal tumbada al que le resulta de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal y ello con independencia de los previos pactos existentes con las promotoras urbanísticas, que no pueden obviar la anterior realidad. Sobre esta base, existe una obligación de pago del Ayuntamiento demandado derivada del artículo 9.5 de la LPH, que le obliga a contribuir a los gastos generales, con arreglo a la cuota de participación fijada en los Estatutos y su Anexo, cuyo contenido era conocido por el Ayuntamiento desde el 24 de julio de 2.015. Conforme la prueba documental, documento nº 15, se adviera la existencia de la solicitud de 24 de julio de 2015 con Nº de Registro de Entrada nº 12.520 del Ayuntamiento de Majadahonda, presentada por [REDACTED], Administrador de fincas, y entonces administrador de la [REDACTED] a través de la empresa [REDACTED], solicitud a la que se adjuntó la siguiente documentación:

- 1º Acta de la Junta de Constitución de la [REDACTED]
- 2º Estatutos de la Comunidad de Propietarios
- 3º Listado de parcelas y propietarios de la Urbanización

Ello resulta igualmente probado por mor de la declaración testifical de [REDACTED], que con carácter perspicuo ha declarado cada detalle del proceso de formación y puesta en conocimiento al Ayto.

Por tanto, el Ayuntamiento sí tuvo conocimiento de la constitución de la Comunidad y de sus Estatutos, desde el 24 de julio de 2015, sin existiera ni impugnación judicial del Acta de la Junta constituyente de 1 de julio de 2015 ni ningún tipo de resolución administrativa tendente a la no asunción o pertenencia a la comunidad, sino al contrario, al participar activamente de los actos de la vida en comunidad, no solo recepcionando las convocatorias de las sucesivas Juntas de Propietarios, sino mandando representantes a las Juntas de la Comunidad de Propietarios y abonando, durante años, las cuotas conforme su coeficiente de participación en función de la superficie de las fincas, constando documentalmente probados los pagos y los conceptos de los mismos, como *CUOTAS*, asociado a la concreta mensualidad.

En relación a los restantes puntos controvertidos, en lo relativo a la aceptación del Ayto. en la formación de la [REDACTED] ya ha quedado debidamente acreditada dicha aceptación no tanto porque no existiera impugnación, sino por la aceptación del Ayto., en la vida comunitaria, siendo partícipe de la misma, asumiendo las obligaciones económicas durante años, hasta el punto que conforme el documento 17, se les notificaba el decreto 1184/2017 en el que se acordaba autorizar al Jefe del Servicio Jurídico a manifestar la voluntad municipal (una vez recabada esta). Ello denota obviamente no solo conocimiento de su integración en la comunidad (al igual que en otras), sino la designación de un representante para participar en las sucesivas Juntas, lo que denota que el tercer hecho controvertido quede soslayado por el grueso de la prueba documental, a la que además se puede aplicar, de forma efectiva, la teoría de los actos propios. *La llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que*



encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos” (STC 73/1988, de 21 de abril).

Dicha doctrina se instituye como principio general del derecho que afirma la inadmisibilidad de venir contra los actos propios, constituye un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, como consecuencia del principio de buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente, siempre que concurren los requisitos presupuestos que tal doctrina exige para su aplicación, cuales son que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta anterior." (STS 30/10/1995).

La doctrina de los actos propios significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad, generalmente de carácter tácito, al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio. No puede venirse contra los propios actos, negando todo efecto jurídico a la conducta contraria posterior, y ello en base a la confianza que un acto o conducta de una persona debe producir en otra. Como dice la doctrina científica moderna, esta doctrina de los actos propios no ejerce su influencia en el área del negocio jurídico, sino que tiene sustantividad propia, asentada en el principio de la buena fe.

Aun cuando el punto a y b resultaren refutados y no aplicables, lo que no es el caso, la estimación de la presente demanda se fundamenta en la doctrina ya mentada, pues durante años el Ayto., con efectivo conocimiento de la existencia de la denominada Comunidad de Propietarios Los Satélites por la prueba documental aportada, abonó las cuotas comunitarias, ello adverbado por los dos testigos (administradores de la comunidad) que han depuesto, que de forma lógica y coherente, han indicado haber remitido toda la documentación al Ayto., que éste mandaba un representante legal y que pagaba las cuotas, de forma impuntual, razón por la que se decidió que participara con voto pero con privación de derecho de voto, abono que no puede sino cristalizar la doctrina de los actos propios pues tales pagos, precedidos de una orden de transferencia, no podía pasar inadvertida al Ayto., que previamente, a través de sus correspondientes servicios, debía emitir una orden de pago por ser sabedor de participar en la comunidad, no siendo ni admisibles los previos pactos con la promotora, que no resultan vinculantes y, aun cuando lo fueran, el propio Ayto., les restó eficacia pagando durante años las cuotas, así como resulta de aplicación excluyente toda la jurisprudencia relativa a la exoneración de pago de los Ayuntamientos porque en tales casos eran propietarios de suelo dotacional, o viales o espacios verdes, y en este caso, resulta ser propietario de 100 parcelas, edificables, físicamente enclavadas en la urbanización, que gozaba de inicial valla perimetral, ulteriormente, mejorada y reconstruida, que resultan beneficiadas de los elementos comunes (vigilancia y conserjería) y sus ulteriores habitantes, una vez se edifiquen, disfrutarán de los servicios comunes que son los elementos comunes; admitir lo contrario, supondría que los futuros propietarios de las fincas construidas con viviendas disfrutaran de unos servicios por los que no abonarían precio alguno.



En lógica consecuencia, procede estimar la demanda debiendo condenar al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, a que abone a [REDACTED] actora la suma de 32.749,95 € en concepto de cuotas comunitarias ordinarias, más el interés de un 5% desde la fecha de requerimiento de 17 de octubre de 2022 de 21 conformidad con el artículo 5 de los Estatutos de la [REDACTED] de Majadahonda.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el Principio de Vencimiento Objetivo en que se inspira, dada cuenta la estimación de la demanda, se condena en costas a los demandados.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por [REDACTED] [REDACTED] **debo condenar y condeno al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA a que abone a [REDACTED] actora la suma de 32.749,95 € en concepto de cuotas comunitarias ordinarias, más el interés de un 5% desde la fecha de requerimiento de 17 de octubre de 2022 de 21 conformidad con el artículo 5 de los Estatutos de la [REDACTED] de Majadahonda, así como a las costas.**

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACION en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta [REDACTED] de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en [REDACTED].

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número [REDACTED] indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 03 de Majadahonda, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos [REDACTED]. No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido (L.O. 1/2009 Disposición Adicional 15).

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

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 firmado electrónicamente por

