

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

DON,..... Procuradora de los Tribunales en nombre de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE xxX, NUM. X de Madrid**, representación que acredito mediante la escritura de poder a mi favor otorgada, ante el Juzgado que por turno de Reparto corresponda comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito, siguiendo instrucciones recibidas de mi mandante, formulo **DEMANDA DE JUICIO VERBAL**, contra, **DON** _____, con domicilio en la Calle XXXXs, num. X, Piso ___ de Madrid, (28000), con el fin de que sean condenados a lo que se expresará en el petitum de esta demanda.

Dicha pretensión se basa en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Mi mandante, la Comunidad de Propietarios de la Calle XXXXs, num. X de Madrid, se encuentra sujeta a la Ley de Propiedad Horizontal. Se deja designado a los oportunos efectos probatorios el Libro de Actas de la Comunidad.

SEGUNDO.- El demandado, D. _____, es propietario del piso 5º Puerta "B", de la Calle XXXX, num. X, de Madrid.

Se acompaña como DOC. NÚM. UNO nota simple del Registro de la Propiedad de Madrid.

TERCERO.- El demandado adeuda, entre otras cantidades, la suma de XXXXXX Euros a la Comunidad de Propietarios actora, y sin causa que lo justifique, y que a continuación se detallan:

Total deuda pendiente..... XXXXX Euros

En corroboración de cuanto dejamos consignado, adjunto se acompañan como DOCS. NUMS. _____, relación de recibos pendientes, recibos impagados por el demandado y cartas de devolución bancaria.

Se deja designado a los oportunos efectos probatorios el Libro de actas de la Comunidad actora.

CUARTO.- *Han resultado infructuosas las gestiones realizadas cerca de la parte demandada, en orden a la solución amistosa del conflicto planteado por la conducta del demandado.*

Nos remitimos al Burofax acompañado como DOC. NUM. y que contiene en primer lugar el telegrama de servicio que acredita que el demandado lo ha recibido, carta de reclamación de deuda remitida por el Administrador y copia del Acta de la junta General Ordinaria de _____.

QUINTO.- *Se debe de consignar que la parte demandada no ha impugnado en legal forma, ningún acuerdo, ni decisión adoptada y aprobada por la Comunidad de Propietarios actora.*

SEXTO.- *Es objeto de esta demanda, además de las cantidades reclamadas en el hecho tercero, el importe de las cuotas futuras que resulten impagadas por los demandados, en primer termino las devengadas hasta la sentencia que ponga fin a este procedimiento, y en segundo lugar las devengadas a partir de la sentencia, hasta su completo cobro, todo ello conforme determina el art. 220 de la LEC.*

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- *Es competente el Juzgado de Primera Instancia al que me dirijo por ser el del domicilio del demandado, de conformidad con el art. 50 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

II.- *El procedimiento debe seguirse por los trámites del Juicio Verbal de conformidad con el art. 250.2 de la LEC.*

III.- *Mi mandante esta legitimado activamente como acreedora de la cantidad reclamada, y la parte demandada, lo esta como deudora de la Comunidad de Propietarios actora.*

Arts. 72 y 73 en relación con el art. 438 de la LEC, en cuanto a la acumulación de acciones.

IV.- Fondo del Asunto.- Art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal que establece que las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del art. 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local, en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario el presidente o el administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente.

Art. 9 e) de la LPH, establece que son obligaciones de cada propietario al contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, o a lo especialmente establecido en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a los efectos del art. 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Art. 9 f) Contribuir, con arreglo a su preceptiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender a las obras de conservación y reparación de la finca.-

Art. 220 de la LEC sobre condena de futuro, establece que:

“1. Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte.”.....

V.- COSTAS.- *Dada la temeridad y mala fe de la parte demandada las costas le deberán ser impuestas, conforme establece el art. 394 de la LEC.*

Por todo lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO *que teniendo por presentada esta demanda, con sus documentos y copias lo admita, y teniendo por formulada demanda de Juicio verbal, ordene lo oportuno a su trámite convocando a la partes a la celebración del juicio, entregando las copias a los demandados, en el acto de la citación; y seguido el Juicio por sus trámites se dicte Sentencia, en la que, estimando íntegramente la demanda se declaren los siguientes extremos:*

1º.- Se condene a D. xxxxxxxxx, a pagar a mi mandante la suma de _____ Euros, en concepto de cuotas comunitarias, más los intereses legales.

2º.- Se condene a pagar a los demandados a pagar el importe de las cuotas, derramas y gastos comunitarios, emitidos por la Comunidad actora, posteriores a la presentación a la demanda, hasta sentencia, y de igual forma las vencidas con posterioridad hasta su completo pago, todo ello con los intereses legales.

3º.- Se condene en costas a la parte demandada por su evidente temeridad y mala fe en dar lugar a este innecesario procedimiento. Es Justicia que pido.

OTROSÍ DIGO *que esta parte se compromete a subsanar cuantos errores materiales padezca en la tramitación del presente procedimiento judicial, conforme establece la LEC.*

SUPlico AL JUZGADO *se sirva acordar de conformidad con la anterior manifestación. Es Justicia que reitero.*

SEGUNDO OTROSÍ DIGO *que siendo general para pleitos e instancias el poder acreditativo de la representación que ostento y necesítandolo para otros usos, es por lo que,*

SUPlico AL JUZGADO *se sirva acordar el desglose y devolución a esta parte, previa constancia suficiente del mismo en autos. Es Justicia que vuelvo a pedir.*

Madrid, ___ de ___ de ___ .-