

JUICIO CONTRA COMUNIDAD EXIGIENDO PRESTACIÓN DE SERVICIOS DEL INMUEBLE

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D. _____, Procurador de los Tribunales y de _____, como se acredita debidamente, comparece ante el Juzgado y como en derecho mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de JUICIO DE MENOR CUANTÍA contra la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en _____ en la persona de su representante legal, a fin de que se declare la OBLIGACIÓN DE PRESTAR EL SERVICIO DE PORTERÍA QUE CUENTA ESTE INMUEBLE Y QUE FIGURA EN EL TÍTULO DEL EDIFICIO.

La demanda se basa en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. El actor es propietario del piso _____ de la Finca, cuya Comunidad es hoy demandada, como consta debidamente a la misma.

SEGUNDO. Esta finca cuenta con un servicio de Portería, según figura expresamente en el Título, donde incluso se establece la forma de contribuir a este gasto. Documento número 2.

TERCERO. Hasta hace aproximadamente un año, cuando el anterior Portero se jubiló, la finca contaba con un empleado de finca urbana, ocupando la vivienda existente al efecto y para su trabajo el chiscón del portal. Al ocurrir el hecho mencionado, se comprendió que de forma temporal se contratara a una Empresa de limpieza, que a la vez lleva a cabo la retirada de las basuras, hasta tanto se hicieran las gestiones oportunas para buscar a la persona adecuada, pero resulta que el tema sigue parado por una actitud premeditada del Presidente, que indica, cuando es preguntado, que está pendiente de resolver el problema, incluso así lo hizo constar al ser interpelado en la última Junta celebrada. Documento número 3.

CUARTO. Pues bien, el demandante consideran que este servicio es fundamental en la Finca, debido a sus especiales características, muchos vecinos, casa de nivel alto, por lo que ahora mismo nos encontramos con un vacío importante, mucho más cuando por el trabajo de los dos cónyuges en bastantes familias su presencia para vigilancia, recoger correspondientes, etc., es realmente imprescindible.

QUINTO. Pero es que, además, si el Presidente cree que hay quórum suficiente para tomar el acuerdo de suprimir el servicio, que convoque Junta General y, a la vista de la decisión, se adoptarán por cada parte las medidas oportunas en defensa de sus intereses. Es evidente que sabe que tal acuerdo no se produciría, de ahí su actitud de ir dejando pasar el tiempo para convertir en una situación de hecho admitida de forma pasiva, lo que, desde luego, el demandante no está dispuesto a permitir.

SEXTO. A la vista de la situación se dirigió carta al Presidente, que no ha merecido ni siquiera contestación, por lo que no ha dejado otra opción que la presente demanda para conseguir que se cumplan las normas comunitarias. Documento número 4.

A los anteriores hechos son de aplicar los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La competencia y jurisdicción corresponde al Juzgado que nos dirigimos, y el proceso es el de MENOR CUANTÍA, conforme al artículo 484.3 de la LEC, pues no es posible hacer una valoración económica de una declaración de derechos como es la prestación de un servicio común.

II

El actor se encuentra legitimado activamente como propietario del inmueble y pasivamente el Presidente de la Comunidad, como representante legal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la LPH.

III

El artículo 3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, donde se fija que existe copropiedad en los elementos comunes, siendo, por lo tanto, competencia de la Comunidad el funcionamiento de los mismos.

IV

El artículo 394 del Código Civil, que permite a todo comunero servirse de los servicios y elementos comunes.

V

El principio rector de la Ley de Propiedad Horizontal, que no es otro que la prestación de servicios por las Comunidades, derecho de los propietarios, que a su vez tienen la obligación de satisfacer la cuota de gastos correspondiente, siendo aplicable el espíritu del nuevo artículo 10 de la citada LPH.

VI

Es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca allanamiento, toda vez que, en otro caso, sería un sistema fácil y abusivo esperar al proceso judicial para cumplir lo que antes le correspondía. Es claro que el demandado ha infringido la Ley y ni siquiera ha dado solución a la situación, a pesar de ser requerido previamente, por lo que entendemos existe temeridad y mala fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 523-3 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito, se admita la demanda y se emplace a la parte demandada, siguiendo la correspondiente tramitación procesal, a fin de que finalmente se dicte Sentencia declarando LA OBLIGACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO _____ PARA QUE PROCEDA A RESTAURAR Y PRESTAR EL SERVICIO DE PORTERÍA, ADOPTANDO LAS MEDIDAS OPORTUNAS AL RESPECTO, QUE FIGURA COMO TAL EN EL TÍTULO DE ESTE INMUEBLE, con expresa imposición de costas.

OTROSÍ DIGO: Que aunque se hará constar en el momento oportuno, esta parte solicita el recibimiento a prueba.

SUPLICO AL JUZGADO se tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que siendo el poder general para pleitos y necesítandolo para otros usos.

SUPLICO AL JUZGADO que, una vez tomada nota en los Autos, sea desglosado y

devuelto a esta parte.

Principal y otros íes que son de hacer en justicia que solicita en _____.

Fdo. Letrado
Cdo.