



Roj: **SAP C 1758/2014 - ECLI: ES:APC:2014:1758**

Id Cendoj: **15030370052014100148**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Coruña (A)**

Sección: **5**

Fecha: **25/06/2014**

Nº de Recurso: **290/2013**

Nº de Resolución: **222/2014**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **MANUEL CONDE NUÑEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5

A CORUÑA

SENTENCIA: 00222/2014

AUDIENCIA PROVINCIAL

SECCION QUINTA

A CORUÑA

Rollo: 290/13

Proc. Origen: Juicio Ordinario núm. 269/11

Juzgado de Procedencia: 1ª Instancia núm. 5 de A Coruña

Deliberación el día: 2 de abril de 2014

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña, ha pronunciado en nombre del Rey la siguiente:

SENTENCIA Nº 222/2014

Ilmos. Sres. Magistrados:

MANUEL CONDE NUÑEZ

JULIO TASENDE CALVO

DAMASO MANUEL BRAÑAS SANTAMARIA

En A CORUÑA, a veinticinco de junio de dos mil catorce.

En el recurso de apelación civil número 290/13, interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de A Coruña, en Juicio Ordinario núm. 269/11, sobre "Reclamación de cantidad", siendo la cuantía del procedimiento 34.790,87 euros, seguido entre partes: Como **APELANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA PLAZA000 NÚM. NUM000 DE A CORUÑA**, representada por el/la Procurador/a Sr/a. Garaizabal García de los Reyes; como **APELADO: DON Torcuato**, representado por el/la Procurador/a Sr/a. Gómez- Portales González.- Siendo Ponente el Ilmo. Sr. **DON MANUEL CONDE NUÑEZ.-**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de A Coruña, con fecha 14 de noviembre de 2012, se dictó sentencia cuya parte dispositiva dice como sigue:

"Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Garaizabal García de los Reyes en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la PLAZA000 N° NUM000 de A



Coruña contra Don Torcuato y en consecuencia **condeno al demandado** a pagar a la actora 2264,47 euros más intereses determinados en el fundamento de referencia.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia. "

SEGUNDO.- Notificada dicha sentencia a las partes, se interpuso contra la misma en tiempo y forma, recurso de apelación por la demandante que le fue admitido en ambos efectos, y remitidas las actuaciones a este Tribunal, y realizado el trámite oportuno se señaló para deliberar la Sala el día 2 de abril de 2014, fecha en la que tuvo lugar.

TERCERO.- En la sustanciación del presente recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- I.- La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de A Coruña, de fecha 14 de noviembre de 2012, acordó en su parte dispositiva la estimación parcial de la demanda interpuesta por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la PLAZA000 nº NUM000 de A Coruña, contra Don Torcuato, condenando al demandado a pagar a la actora la cantidad de 2.264,47 euros más intereses determinados en el fundamento de referencia, sin hacer especial imposición de costas.

En los fundamentos de derecho de la referida resolución se hacen constar las razones que conducen a su parte dispositiva, y, en concreto, los siguientes:

"Primero.- La parte actora reclama al demandado el pago de la derrama aprobada para aprovisionar gastos de obra de rehabilitación del inmueble del que es propietario según su cuota de participación. Frente a dicha reclamación el demandado alega la existencia de un crédito compensable por la medición y levantamiento de planos, redacción del proyecto y la dirección de obra por importe de 32.526,40 euros, trabajos que se le encargaron por la comunidad en su condición de arquitecto, aunque posteriormente dicho contrato fue rescindido por la comunidad. Por su parte la actora acepta que adeuda los honorarios del demandado, pero no en la cuantía reclamada, ya que encuadra partidas no contratadas y las valoradas lo son en exceso, por no ajustarse a los baremos del COAG, por lo que se trata de un crédito prelitigioso y no reúne las características de ser líquido, vencido y exigible. Conforme establece la Sentencia núm. 1375/2007 de 5 enero de la Sala 1ª de lo Civil del Tribunal Supremo si bien no aparece expresamente recogida en el artículo 1195 del Código Civil, la llamada compensación judicial ha sido admitida en numerosas sentencias de esta Sala, en las que se ha configurado como «una especie de compensación en la que no son de exigencia todos los requisitos que el Código fija para la legal y que la ordena el órgano jurisdiccional en sentencia y como resultado de un proceso» (sentencia de 17 julio). Nos encontramos pues, ante una facultad del juzgador que puede tener lugar cuando falta alguno de los requisitos legales o no se dan los supuestos de la compensación voluntaria, pero se ha probado la existencia de las deudas concurrentes (sentencias de 18 enero 1999, 8 junio 1998). Ciertamente, la compensación judicial requiere que concurren créditos y títulos recíprocos y que las partes sean acreedoras y deudoras por derecho propio (sentencia de 26 marzo 2001, con la cita de otras muchas), aunque no es exigible que concurren todos los requisitos exigidos por el Código Civil para que proceda la compensación legal, entre ellos, que las deudas sean líquidas (sentencia de 18 enero 1999)."

"Segundo.- Aplicando dicha jurisprudencia al caso de autos, es claro que las partes son acreedoras y deudoras por derecho propio y el crédito que alega el demandado está vencido y es exigible. La discusión se centra en que al parecer a la Comunidad actora el importe de la factura le parece excesivo, por no ajustarse a baremo o contemplar partidas indebidas, como el levantamiento de planos. En el contrato de prestación de servicios, documento N° 3 de la demanda, en el epígrafe <<Clase de trabajo>> consta: medición y levantamiento de planos del estado actual del edificio, así como el proyecto de rehabilitación de elementos comunes del edificio, instalaciones y ascensor y ampliación de dos plantas de la casa de la PLAZA000. Misión completa: proyecto básico, de ejecución y dirección de obra. El testigo de la actora Sr. Candido, que sucedió en el cargo al demandado declaró que el encargo no está visado y hay que comunicar al Colegio el encargo recibido (además de no estar probado dicha afirmación, es indiferente a los efectos que nos ocupan) y añadió que al hacerse cargo de la obra estaba ejecutado un 30%. Por su parte, la perito de la demanda, Sra. Inmaculada ratificó el informe que obra en autos y manifestó que partiendo del proyecto de obra, el presupuesto de la licencia y el de la obra la cantidad facturada incluso le parecía baja porque hay que partir de que las obras de rehabilitación son siempre más

caras que la obra nueva, porque al ir trabajando pueden aparecer problemas no descubiertos antes, de modo que puede aumentar la dificultad, el volumen de obra, etc., o puede suceder lo contrario. En cuanto a los módulos del COAG declaró que se toman como referencia para obra nueva, no para rehabilitación y que en dichos proyectos



se aplican los cálculos reales. Añadió que el coste de la obra de autos era de medio millón de euros más o menos. En cuanto al documento N° 5 de la contestación, declaró que se trata del presupuesto del proyecto, y que ella parte del presupuesto de obra contratada, que era de medio millón de euros aproximadamente y no los doscientos y pico mil del anteriormente citado. Por último añadió que sabía que el demandado sólo había ejecutado un 30% de la obra y que aún así se ratifica en su informe, que considera ponderada la facturación del demandado. Por la prueba practicada se considera acreditado que el crédito ostentado por el demandado debe compensarse, ya que ha probado lo que le correspondía, esto es, la realización de los trabajos que reclama y su importe mientras que frente a dicha alegación la actora se ha limitado a alegar meras cuestiones administrativas o de simple disconformidad con el precio, pero sin sustento alguno que permitiera a éste Juzgador establecer otra cantidad, ya que la actora nunca ha negado que adeude los servicios prestados por el demandado. "

Tercero.- La cantidad fijada en el fallo devengará los intereses del artículo 576 de la LEC . "

II.- Contra la referida resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la demandante reconvenida, realizando las siguientes alegaciones:

1º) No ha sido correctamente aplicada por la Juez a quo la doctrina jurisprudencial sobre la compensación judicial en el caso que nos ocupa e incorrectamente estimada la excepción de compensación alegada por la parte contraria. Se entienden, por tanto, infringidos los artículos 1195 , 1196 del Código Civil y el art. 408 de la LEC .

Esta parte ya se opuso en la comparecencia previa a la estimación de la excepción de compensación alegada de contrario vía art. 408 de la LEC , porque la deuda a la que se hace referencia -factura de arquitecto por servicios profesionales- no reúne los requisitos legales necesarios para ser crédito compensable, toda vez que la factura presentada por la parte demandada ahora apelada, estaba ya en contienda o discusión prelitigiosa mucho antes de que la comunidad de propietarios procediese a la reclamación judicial de la derrama contra el demandado (que además de haber sido arquitecto de la comunidad, ostenta asimismo la condición de comunero de la misma),y así consta acreditado a través de los documentos aportados por esta parte en la referida comparecencia previa:

1. Copia del acta de fecha 7 de septiembre de 2009 de la comunidad de propietarios de PLAZA000 NUM000 , a través de la cual se le reclama a D. Torcuato (demandado) documentación relacionada con el trabajo efectuado por el mismo y burofax que acredita su envío.
2. Carta enviada por el entonces asesor jurídico del COAG -Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia-, Sr. Jorge , a la comunidad, reclamando el importe de la factura litigiosa.
3. Copia de los correos electrónicos enviados por la abogado que suscribe este recurso al asesor jurídico del COAG, en relación con la factura litigiosa, de fecha 27 de enero de 2010.
4. Escrito dirigido al COAG, presentado el 8 de febrero de 2010 en el que se requiere documentación en relación a la factura presentada por D. Torcuato y se solicita aclaración sobre la misma y dictamen sobre si se adecua o no a las normas de honorarios del COAG, toda vez que el propio demandado se sujeta a dichas normas en el propio contrato, el cual figura como doc. N° 3 de la contestación a la demanda.

De la referida documental se concluye claramente que la deuda no era líquida, ni estaba vencida ni era exigible, al menos en la cuantía que refleja, en el momento de presentarse la demanda de la cual deriva el presente recurso. En resumen, que no reúne los requisitos para ser crédito compensable.

2º) La Juez a quo basa su decisión en la STS n° 1375/2007, de 5 de enero

1. Es cierto, como dice la referida sentencia, que si bien no aparece expresamente recogida en el artículo 1195 del Código Civil , la llamada compensación judicial ha sido admitida en numerosísimas sentencias, en las que se ha configurado como <<una especie de compensación en la que no son de exigencia todos los requisitos que el Código fija para la legal y que la ordena el Órgano jurisdiccional en sentencia y como resultado de un proceso>>.
2. Es cierto que nos encontramos pues, ante una facultad del juzgador que puede tener lugar cuando falta alguno de los requisitos legales o no se dan los supuestos de la compensación voluntaria, pero se ha probado la existencia de deudas concurrentes.
3. Ciertamente, la compensación judicial requiere que concurren créditos y títulos recíprocos y que las partes sean acreedoras y deudoras por derecho propio, aunque no es exigible que concurren todos los requisitos exigidos por el Código Civil para que proceda la compensación legal, entre ellos, que las deudas sean líquidas.



4. Es cierto también que, en general, para oponer la compensación no se requiere la reconvencción. Pero, lo que no tiene en cuenta la Juez a quo es que esto es así, pero siempre que se trate de deudas que reúnan los requisitos del artículo 1196 del código civil al inicio de la litis.

En las circunstancias del asunto que nos ocupa, no cabe oponer la compensación legal, ni puede procederse a la llamada compensación judicial, pues ésta requiere una petición, realizada por vía de demanda o de reconvencción respecto de la determinación de la existencia y de la cuantía de la deuda o, en general sobre la apreciación de las circunstancias que exige el artículo 1196 del Código civil .

El problema pues estriba en determinar si este modo procesal de oponer la compensación vía art. 408 LEC es también aplicable a la llamada compensación judicial, esto es, la que acordaría el tribunal a pesar de que al inicio del proceso no se dieran las condiciones exigidas por el artículo 1196 del Código Civil .

El Tribunal Supremo llega de forma tajante a la conclusión de que no es aplicable:

Así resuelve, sobre un supuesto prácticamente igual al que nos ocupa, la Sentencia de Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 12), núm. 1265/2007 de 7 diciembre, Recurso de Casación núm. 4427/2000 Ponente: Excmo. Sr. Vicente Luis Montes Penades-, en su Fundamento de derecho Segundo:

<<...Es cierto, dice la Sala, que para oponer la compensación no se requiere la reconvencción, pero siempre que se trate de deudas que reúnan los requisitos del artículo 1196 CC al inicio de la litis. Ante la posición del cliente que niega la prestación de servicios cuya minuta se le reclama, y sólo admite los servicios concernientes a las operaciones particionales de la herencia de su madre, pero sin reconocer la exactitud de la cuantía, la Sala se ve impedida de declarar que las minutas son debidas por la cuantía que se reclama. No hay aceptación, ni un contrato, ni hoja de encargo, ni más fijación que la estimación, unilateralmente realizada por el demandado, mediante la aplicación de la tarifa de honorarios del Colegio, de la cuantía, que se comunica por correo al cliente. En estas condiciones, entiende la Sala que no cabe oponer la compensación legal, ni puede procederse a la llamada compensación judicial, pues ésta requiere una petición, realizada por vía de demanda o de reconvencción respecto de la determinación de la existencia y de la cuantía de la deuda o, en general, sobre la apreciación de las circunstancias que exige el artículo 1196 del Código civil ... Esta Sala ha dicho, en efecto, que la compensación puede ser alegada por vía de excepción, mediante alegación de los hechos que la generan, ya que se produce, como suele decirse, automáticamente... Hay entonces, bajo la vigencia de la LEC 1881, que es la aplicable al caso, una <<excepción reconvenccional>> cuando no una reconvencción implícita (Ahora hay que acudir al artículo 408.1 LEC 2000), es decir, que no va acompañada de formulismo procesal que la exteriorice... Aún cuando no pudiera hablarse de una verdadera reconvencción, implícita o explícita, siempre es necesario que se opongan los componentes de hecho para estimar la existencia y la liquidez de la deuda que se opone para operar la compensación (SSTS 18 de diciembre de 2001 , 26 junio 2002 , 7 febrero 2006). El problema estriba en determinar si este modo procesal de oponer la compensación es también aplicable a la llamada compensación judicial, esto es, la que acordaría el tribunal a pesar de que al inicio del proceso no se dieran las condiciones exigidas por el artículo 1196 del CC , en el crédito que se opone para provocar la extinción total o parcial del que se reclama. Esta Sala comparte, en este punto, la posición de la sentencia recurrida: cuando los elementos o las circunstancias exigidas por el artículo 1196 CC no se dan a priori, y dependen de su adveración, constatación o determinación por el tribunal, se requiere un pronunciamiento del órgano judicial que ha de ser promovido por vía de reconvencción...>>

3º) Para el supuesto de que el Tribunal entienda que si es aplicable la compensación judicial esta parte impugna la valoración de la prueba en torno a la cuantía y partidas contempladas de la factura.

En la sentencia del Supremo referenciada en la alegación anterior se hace constar que: "No hay aceptación, ni un contrato, ni hoja de encargo, ni más fijación que la estimación, unilateralmente realizada por el demandado, mediante la aplicación de la tarifa de honorarios del Colegio, de la cuantía, que se comunica por correo al cliente ..."

- En el presente asunto, existe un contrato (doc. nº 3 de la contestación a la demanda), o más bien un "autocontrato" , pues se da la circunstancia de que el demandado representaba también a la comunidad en ese momento, y la jueza no le da importancia a que ese contrato o encargo no esté visado, cuando realmente la tiene, pues ese documento podría haber sido redactado en cualquier momento ya que es el demandado el que firma como arquitecto y como representante de la comunidad. El visado habría certificado la fecha real del documento de encargo, por lo que no se trata solo de no haber cumplido requisitos administrativos. Este hecho (la carencia de visado) que es comprobable con la simple vista del documento. No es indiferente a los efectos que nos ocupan al contrario de lo que la juez a quo refleja en la sentencia.

- La factura que se presenta es, como en el supuesto de la sentencia referenciada en la alegación anterior, unilateralmente realizada por el demandado, no se adecua ni al presupuesto de la obra, ni a la cuantía del



proyecto, que son los dos posibles puntos de partida para el cálculo según el referido baremo de honorarios al que se sujeta en su contrato. De toda la documental aportada por el apelado no existe en ningún lugar presupuesto por la cuantía de medio millón de euros. Si por la parte contraria se afirma que las obras de rehabilitación salen siempre más caras, ¿por qué motivo no se presentaron las facturas de obra para acreditarlo?

Lo cierto es que la obra contratada con la constructora SGR, cuando el demandado fue director de obra fue de 227.271,10?+1VA, de la cual el demandado solamente realizó una parte (el 31,04%) por ello es imposible en aplicación de las normas de honorarios del COAG la cuantía de su factura sea tan elevada. Este hecho quedó acreditado a través de la testifical del Arquitecto Candido , que sustituyó al demandado en la dirección de obra en la comunidad.

En resumen: D. Torcuato calcula los Honorarios a partir de un presupuesto ficticio, fijado por él, mucho mayor que el presupuesto del Proyecto visado y que el presupuesto de obra y qué casualidad! Se acerca mucho a la cantidad que él adeuda a la comunidad

El Proyecto Básico visado en Mayo del 2.002 tiene un presupuesto de ejecución material PEM = 159.370,00 ?.

El Proyecto de Ejecución visado en Marzo de 2.005 tiene un PEM 199.999,63 ?. Según Baremo vigente en 2005 (mayor que el de 2002), tenemos:

Con Ca vigente en 12/2009 (más favorable):

$PEM/Ca = 199.999,63/1,28 = 156.250.$

Honorarios P. Básico y Ejecución = $199.999,63 \times 6,57\% = 13.139,98 ?.$

El demandado ahora apelado sostiene que el PEM es de 554.744,55 ?. (desconociendo esta parte de donde sale este importe). A ese importe le aplica el coeficiente 5,56% del Baremo (sin aplicar Ca, lo que va en su contra), y obtiene:

Honorarios P. Básico y Ejecución = $554.744,55 \times 5,56\% = 30.843,79 ?.$

4º) Es rotundamente falso que el baremo del COAG no se aplique en obras de rehabilitación. Textualmente dice, en su página 15, referido a la Tarifa 1.trabajos de edificación. "*Tendrán consideración de edificación...las siguientes obras: b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación...*". Aplicando las normas de honorarios jamás saldría el importe que el demandado hace figurar en su factura.

Sorprende a esta parte que la Juez a quo no admitiera a trámite la prueba solicitada por la parte contraria, consistente en oficio al COAG para que emitiese un dictamen sobre si la factura presentada por el demandado se adecua o no a las normas de honorarios del COAG, o solicitase dicho oficio como diligencia final antes de dictar sentencia, cuando es el propio demandado el que se sujeta a dicho baremo.

Y es más sorprendente aun cuando en el transcurso de la comparecencia previa por esta parte se manifestó que estaba totalmente de acuerdo con que esa prueba se practicase y que, de hecho, ya se había solicitado ese dictamen de forma extrajudicial antes de iniciarse el proceso, pero que no se había obtenido respuesta por parte del COAG, estimando además en este caso al COAG como el órgano más cualificado y objetivo para elaborar un dictamen sobre este particular.

5º) Sobre la inclusión de la partida del levantamiento de planos del edificio, nunca se contrató y no se ha acreditado tal extremo y en todo caso sería un trabajo incluido en la redacción de proyecto, que no se cobraría aparte, como así declaró el testigo Arquitecto Candido .

III.- En escrito de oposición al recurso de apelación, por la representación procesal de Don Torcuato se realizaron las siguientes alegaciones:

1º) Concurrencia de los requisitos establecidos en los artículos 1195 y 1196 CC , y, en todo caso, correcta aplicación de la compensación judicial ex artículo 408 de la LEC , sin necesidad de reconvención.

Las dos primeras alegaciones del recurso, que ya se habían suscitado con motivo de las alegaciones a la compensación por parte de la comunidad de propietarios, y que la Juzgadora a quo ha resuelto acertadamente han de decaer necesariamente por las siguientes razones:

1.1. Procedencia de compensación legal o automática:

La cantidad alegada como compensable por mi representado reúne y reunía ya al inicio de la litis todos los requisitos expresados en los artículos 1195 y 1196 para que opere la compensación legal:

1. Se trata de un crédito de carácter principal a cuyo pago está obligada la comunidad actora ahora recurrente.



2. Consiste, al igual que la deuda que reclama la comunidad, en el pago de una cantidad pecuniaria.
3. Se trata de una deuda vencida, lo que acredita el hecho de que se ha emitido una factura visada por el colegio de arquitectos y se haya reclamado a la Comunidad.
4. Es una deuda líquida y exigible, pues no hay duda sobre su existencia, está perfectamente cuantificada y desglosada, y se corresponde con una prestación de servicios ya realizados por mi representado para los cuales se ha emitido la correspondiente factura, siendo, por ende, exigible.
5. Sobre ella no pende retención o contienda promovida por terceras personas.

Por lo tanto concurren todos y cada uno de los requisitos para que opere la compensación legal o automática, careciendo de sentido que la recurrente señale en su alegación primera que *"la deuda no era líquida, ni estaba vencida ni era exigible"*, basando tal afirmación en que *"estaba ya en contienda o discusión prelitigiosa"* por cuanto la comunidad había requerido a mi representado para aportar cierta documentación relacionada, o se habían intercambiado algunos correos electrónicos con el asesor jurídico del COAG en relación con la factura litigiosa, pues ello no excluye ninguno de los requisitos anteriormente aludidos.

1.2 Procedencia de compensación judicial vía 408 de la LEC.

En todo caso, y sin perjuicio de lo anterior, es absolutamente correcta la aplicación de la doctrina de la compensación judicial por la vía del artículo 408 de la LEC .

En efecto, tras la entrada en vigor de la LEC 1/2000 ha resultado despejada cualquier duda sobre este particular y ha quedado fuera de todo debate si la compensación judicial podía aplicarse por vía de excepción o si era necesario formular reconvencción. Generalmente, con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC, se consideraba, por una parte de la jurisprudencia y doctrina procesalista, que si el crédito cuya compensación se invocaba era igual o inferior a la cantidad reclamada en la demanda, no nos encontrábamos en presencia de una reconvencción sino de un motivo de oposición o un medio de defensa, pero cuando el crédito compensable invocado fuese superior, era necesario formular reconvencción; y otra parte de la doctrina y jurisprudencia consideraban que era necesario en todo caso formular reconvencción para aplicar la compensación judicial por faltar al inicio del proceso alguno de los requisitos de la compensación legal ex art. 1996 C.C .

Pues bien, como antes habíamos adelantado, con la LEC 1/2000 y la dicción del artículo. 408 de la misma, quedó resuelto cualquier debate al respecto, ya que precisamente este precepto introduce la posibilidad por parte del actor de controvertir la alegación de crédito compensable en la forma prevenida para la contestación a la reconvencción. De manera que ya no existe ninguna posibilidad de indefensión que era lo que conducía a la jurisprudencia bajo la regulación anterior a exigir que se formulara reconvencción cuando, al inicio de la litis, no concurrieran todos los requisitos exigidos por el artículo. 1196 del CC . para que operara la compensación legal o automática. De manera que ahora ya no plantea duda que la compensación judicial pueda ser alegada como excepción a la cantidad reclamada por la actora ex. Art. 408 de la LEC .

2º) Procedencia de todas las partidas comprendidas en la factura de honorarios de don Torcuato y adecuación de su cuantía.

Las alegaciones tercera, cuarta y quinta de la recurrente también deben ser desestimadas en base a las siguientes consideraciones:

2.1. Legitimidad del contrato de prestación de servicios

No se explica la finalidad de que la recurrente alegue en este punto que el encargo recibido por don Torcuato resultó de un *"autocontrato"*, cuando no se hizo ninguna alegación al respecto en la primera instancia, de modo que entendemos que es de todo punto improcedente ahora en grado de apelación; pero en cualquier caso la legitimidad del mismo resulta avalada por los documentos 3 y 4 de la contestación a la demanda, y otros muchos que, a lo largo de los años que transcurrieron, constatan que la comunidad voluntariamente había contratado tales servicios con mi representado, y que corroboran la validez y autenticidad del referido encargo.

2.2 . Procedencia de la partida relativa a la medición y levantamiento de planos del edificio y adecuación de su importe:

La procedencia de esta partida y de su importe ha quedado acreditado en autos, con la documental y pericial practicada.

En efecto, la tarea de *"medición y levantamiento de planos del estado actual del edificio"* se halla específicamente contemplada en el contrato de prestación de servicios (doc. núm. 3 de la contestación a la demanda); pero además ha quedado constatado en el informe y por la declaración de la perito doña Inmaculada (doc. núm. 19 de la contestación a la demanda) que se trató de una tarea absolutamente imprescindible para acometer el



proyecto de rehabilitación, necesaria para poder actuar con una base de datos gráficos de cómo es el elemento que se quiere reformar, y que es, además, una tarea diferenciada respecto de la de redacción de los proyectos, de modo que si no se factura de forma independiente, como ocurre en este caso, siempre irá contemplada en el cómputo general de los honorarios. Lo corrobora también la perito a preguntas de la parte contraria, añadiendo que las propias normas del Colegio de Arquitectos lo contemplan como un elemento diferenciado.

Confirma asimismo la adecuación de los honorarios que, por esta partida se facturan por don Torcuato por un importe de 9.469,41 €, añadiendo la observación de que en el caso concreto además fueron de especial complejidad puesto que se trata de un edificio catalogado, y con diferentes alturas en las distintas plantas.

2.3. Adecuación de los honorarios por redacción de los proyectos básico y de ejecución:

2.3. a) Base de cálculo de los honorarios

Vuelve a insistir la parte recurrente en su error de que la factura *"no se adecúa ni al presupuesto de la obra, ni a la cuantía del proyecto"*, pues ya

suscitado este debate en la primera instancia, quedó clarificado en el acto del juicio, a través de la declaración pericial doña Inmaculada ratificándose en su informe, que los honorarios no se calculan tomando como referencia ni el presupuesto del proyecto básico ni el de ejecución, sino que es el presupuesto de la obra contratada, es decir, el coste real de la obra, lo que va a servir como base de cálculo.

En efecto, según la declaración de la perito el proyecto básico y el de ejecución distan mucho de asemejarse a lo que supondrá el coste real de la obra una vez contratada, lo que también confirmó a preguntas de esta parte el testigo propuesto por la parte contraria, don Candido .

Así, según la perito, los presupuestos de los proyectos básico y de ejecución se calculan en base a estimaciones extraídas de bases de datos, y se realizan estos presupuestos porque es necesario establecer una estimación de gasto a los efectos de la tramitación de visados y para el pago de las licencias de obra; esto es, a los meros efectos administrativos; pero estos presupuestos han de actualizarse en base a los presupuestos de ejecución reales, de manera que los presupuestos contemplados en los proyectos distan mucho de lo que supone el coste real de la obra contratada, y máxime cuando se trata de obras de rehabilitación, pues en muchas ocasiones lo proyectado no es lo que uno se encuentra al ejecutar materialmente la obra y hay que introducir variaciones.

Por consiguiente quedó claro en base a la declaración de doña Inmaculada que los honorarios tanto por redacción de proyectos como por dirección de obra se calculan en base al coste real de obra contratada y no en base a las estimaciones que se utilizan en los proyectos a efectos administrativos.

El coste total de la obra, esto es el presupuesto de ejecución material en este caso concreto fue de 554.744,55 €, según consta en la factura elaborada por don Torcuato , y como ha confirmado la perito doña Inmaculada (si bien no especificada la cifra exacta confirmó que su coste había sido aproximadamente de medio millón de euros según los documentos analizados a la hora de elaborar su informe, entre los que se encontraba el contrato de obra final).

No es posible que el coste material de la obra sea de 227.000 euros, como alega la actora, cuando ello ni siquiera supera el presupuesto del proyecto de ejecución, y cuando consta en el expediente un Auto de homologación de acuerdos entre la comunidad y una de las copropietarias (doc nº. 15 de la contestación a la demanda) de 4 de noviembre de 2008 en el que se fija como límite de presupuesto para una parte de las obras sobre las que se había suscitado cierta polémica, la cantidad de 270.000 €. Se trataba de las obras consistentes en la instalación de ascensor, cambio de instalaciones y conducciones generales de luz, agua, fecales e instalación o adaptación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de comunicación; todo ello de acuerdo con el proyecto de D. Torcuato .

Por lo tanto, el coste real de la obra en su totalidad no puede ser la cantidad que alega la otra parte, cuando ya una parte de las obras supera esos 227.000€.

2.3.b) Adecuación de la factura al baremo de honorarios del COAG

Sobre este particular, frente a lo que sostiene de manera insistente pero sin fundamentar ni acreditar en absoluto la parte actora de que tales honorarios no se ajustan a dicho baremo, cabe decir que ha resultado acreditado en autos tanto por el informe como por la declaración de la perito doña Inmaculada que los honorarios de don Torcuato se adecúan al baremo y criterios que para el cálculo de los honorarios fija el Colegio de Arquitectos. En efecto, manifestó la perito que, si bien las normas del Colegio de Arquitectos no contemplan específicamente un módulo de referencia para obras de rehabilitación, sino que los que existen son



los aplicados para obra nueva, sí en cambio existen unos baremos y criterios para el cálculo de los honorarios a los que se adecúa la factura de honorarios de don Torcuato .

Han de considerarse, pues, adecuados los honorarios de mi representado por esta partida de redacción del proyecto básico y de ejecución por importe de 30.843,79 ?

2.4. Dirección de obra

Asimismo aclara la perito, doña Inmaculada , en el acto del juicio que los honorarios de dirección de obra también se calculan en base al coste real de la obra y no en base al presupuesto del proyecto básico o de ejecución.

Considera, además, que los honorarios correspondientes a esta partida por importe de 3.199,64 C, en los que ya se ha tenido en cuenta el porcentaje de la obra ejecutada son incluso inferiores a los que le corresponderían por la dedicación tan intensa a la obra que refleja el libro de obra que tuvo a la vista para realización del informe, pues se calculan teniendo en cuenta el tiempo de dedicación a la obra.

2.5. Conclusión

De lo anteriormente expuesto se concluye que la Juzgadora a quo ha realizado una correcta valoración de la prueba que ha conducido a compensar en su integridad la deuda de 32.526,40 ? por honorarios de arquitecto que la Comunidad actora mantenía con mi representado con carácter previo al inicio de la Litis, y que, por consiguiente, la única cantidad que debe abonar mi representado a aquélla sea la diferencia de 2.264,47 ?.

SEGUNDO.- Procede la desestimación del recurso de apelación, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1º) Los propios demandantes vienen a reconocer la posibilidad de admitir, tal y como ha hecho la sentencia de instancia, la compensación de la deuda reclamada en la demanda con la deuda de la comunidad de propietarios con Don Torcuato , por honorarios profesionales como Arquitecto, desde el momento en que aquellos admiten la existencia de una deuda con el demandado, aún cuando no estén de acuerdo con la cuantía que se refleja en la factura presentada por el mismo. Por lo tanto la posibilidad de compensar las deudas no puede negarse cuando lo único que se cuestiona es la cantidad que se adeuda a Don Torcuato , pues ello únicamente puede originar, en su caso, no la desestimación de la compensación, sino la compensación en cantidad inferior a la expuesta por el demandado.

Por otra parte el art. 408 de la LEC , en relación con el tratamiento procesal de la compensación establece que *"si, frente a la pretensión actora de condena al pago de cantidad de dinero, el demandado alegare la existencia de crédito compensable, dicha alegación podrá ser controvertida por el actor en la forma prevenida para la contestación a la reconvención, aunque el demandado sólo pretendiese su absolución y no la condena al saldo que a su favor pudiera resultar"*. Ello significa que el demandado no viene obligado a formular reconvención para alegar un crédito compensable, sin perjuicio de que el demandante pueda contestar a dicha alegación en la misma forma que si el demandado hubiera formulado reconvención.

Por ello, la cuestión a resolver queda limitada a determinar si la cantidad fijada en la contestación a la demanda como crédito compensable es correcta.

2º) Consta en autos los siguientes documentos:

a) Contrato de Prestación de Servicios de Mayo de 2002 entre la Comunidad de Propietarios y el Arquitecto Don Torcuato - actuando este último también en representación de la comunidad de propietarios- en el que se hace constar que lo contratado consiste en *"medición y levantamiento de planos del estado del edificio, así como el proyecto de rehabilitación de elementos comunes del edificio, instalaciones y ascensor y ampliación de dos plantas de la casa de PLAZA000 . Misión completa: Proyecto básico, de ejecución y dirección de obra..."*, y como forma de pago *"Baremo de Honorarios del COAG"*.

b) Proyecto de ejecución de rehabilitación de dos viviendas en PLAZA000 nº NUM000 de A Coruña.

c) Proyecto básico para reforma parcial del edificio.

d) Convocatoria de Junta de Propietarios de fecha 22 de marzo de 2007 en cuya orden del día figura: *"3... Instalación de ascensor y construcción de una planta y media menos en el vuelo del edificio; habiendo prestado ya consentimiento escrito todos los propietarios para la realización de estas obras, se someterá a debate, si procede, que éstas se ejecutan según proyecto elaborado por el Arquitecto copropietario Don Torcuato , visado en el COAG. 4.- Cambio de instalación y conducciones generales de luz, agua y fecales, e instalación o adaptación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación; se someterá*



a debate y aprobación, si procede, la ejecución de estas obras según el indicado proyecto realizado por el Arquitecto copropietario Don Torcuato ".

e) Acta de la Junta extraordinaria de la comunidad de propietarios celebrada el 30 de marzo de 2007, en el que se acuerda por mayoría que las obras referidas con anterioridad se ejecuten según el proyecto elaborado por el Arquitecto D. Torcuato visado por el COAG el 21-10-2003.

f) Acta de la Junta extraordinaria de la comunidad de propietarios, de fecha 13 de julio de 2009, en la que se acordó el cese de la relación contractual de la comunidad de propietarios con el Arquitecto Don Torcuato como director de obra.

g) Factura de honorarios profesionales, de fecha 31 de julio de 2009, con fecha de entrada en el COAG de 3 de agosto 2009 por importe de 32.526,40 euros.

h) Acta de la Junta Extraordinaria de la comunidad de propietarios de 11 de septiembre de 2009, en el que consta que se toma conocimiento de la factura de liquidación de honorarios presentados por Don Torcuato en el Colegio de Arquitectos y se faculta a la presidenta para que lleve a cabo las gestiones necesarias para aclarar convenientemente este asunto y para realizar el pago de la liquidación a que hubiere lugar

i) Informe pericial de la Arquitecto Doña Inmaculada sobre la liquidación de honorarios presentada por el Arquitecto Don Torcuato .

Teniendo en cuenta la referida prueba documental, estima este tribunal que la factura de honorarios profesionales de Don Torcuato es correcta y ajustada al trabajo que ha realizado para la comunidad de propietarios demandante; no siendo obstáculo a ello las alegaciones del escrito de recurso de apelación que cuestionan el importe de la factura.

En primer lugar, el hecho de que el demandado hubiera firmado el contrato de prestación de servicios en mayo de 2002, en representación tanto de la comunidad de propietarios, como en su propio nombre, no le resta validez, puesto que está acreditado por los acuerdos de la Junta de la comunidad de propietarios que dicha comunidad le encargó a Don Torcuato los trabajos que figuran en dicho contrato.

Por otra parte aunque fuera cierto que el contrato no está visado por el COAG, dicha circunstancia, carece de trascendencia, por cuanto la fecha real del documento de encargo -que es lo que se cuestiona en el escrito de recurso- carece de trascendencia -o cuando menos no adivina este tribunal que trascendencia puede tener- pues lo que no es cuestionable es que dicho encargo fue realizado. Además, en todo caso, el demandante no realizó ninguna alegación al respecto en primera instancia cuanto tuvo posibilidad de ello, en aplicación de lo preceptuado en el art. 408 de la LEC .

En segundo lugar, tal y como razona la juzgadora de instancia con cuya valoración probatoria coincidimos, teniendo en cuenta el informe pericial de la Arquitecto Doña Inmaculada , la cantidad que debe tenerse en cuenta para el importe de los honorarios profesionales del Arquitecto son los del presupuesto de obra contratada que era de 500.000 euros aproximadamente, y no los del presupuesto del proyecto.

En tercer lugar, el referido informe pericial, único obrante en el procedimiento, considera procedente la partida relativa a la medición y levantamiento de los planos del edificio y la adecuación de su importe, por lo que no puede admitirse la alegación del recurso de apelación de que dichas partidas serían un trabajo incluido en la redacción del proyecto.

Por último, tenemos que decir que existe una prueba pericial que considera correctos los honorarios del Arquitecto demandado. Si la parte actora apelante estimaba que dichos honorarios no eran correctos, cuando menos tenía que haber propuesto prueba encaminada a dicha finalidad. Y en este aspecto resulta injustificado que se alegue la sorpresa de que la juzgadora a quo no admitiese la prueba documental de oficio al COAG para que emitiese un dictamen sobre si la factura presentada por el demandado se adecua o no a las normas de dicho organismo, cuando dicha parte en ningún momento solicitó la práctica de dicha prueba -que había sido solicitada, precisamente, por el Arquitecto demandado-.

TERCERO.- Procede imponer las costas de alzada a la parte apelante (art. 394 y 398 LEC).

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA PLAZA000 N° NUM000 DE A CORUÑA, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª



Instancia núm. 5 de A Coruña en los autos de juicio ordinario núm. 269/11, debemos confirmar y confirmamos en todos sus extremos la referida resolución, con imposición de las costas de alzada a la parte apelante.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ