

SENTENCIA: 00052/2009

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 3  
CARTAGENA**

C/ ANGEL BRUNA, 4ª PLANTA (SALA VISTAS N° 5, 2ª PLANTA)

2500K Número de Identificación Único: 30016 1 0004750 /2007

**Procedimiento:** PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1023 /2007

Sobre PROCEDIMIENTO ORDINARIO

De D/ña. JUAN GARCIA GARCIA

Procurador/a Sr/a. MARIA DEL MAR POSADAS MOLINA

Contra D/ña. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CARAVANING LA MANGA

Procurador/a Sr/a. PARA CONESA SIN PROFESIONAL ASIGNADO



**S E N T E N C I A NOTIFICADO**

En Cartagena, a dieciséis de marzo de dos mil nueve.

Vistos por Doña Rocío Escondrillas Gómez, Magistrado Juez Sustituto del Juzgado de Primera Instancia número tres de Cartagena, los presentes autos de Juicio Ordinario N° 1.023/07 en el que han intervenido como partes demandantes **D. Juan García García, D. José Sanguino Gutiérrez, D. Francisco Alcaráz Miralles, D. Carmelo Lucas Alvarez...., y otros,** representados por la Procurador Dª Mª del Mar Posadas Molina y defendidos por el Letrado D. Pedro A. Martínez García y como parte demandada **Comunidad de Propietarios del Complejo Campista Caravaning La Manga** representada por la Procurador Doña Soledad Para Conesa y defendida por el Letrado D. Juan Solano Álvarez, sobre impugnación de acuerdo comunitario.

**I.- ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la Procurador antedicha en la representación indicada, se presentó demanda de juicio ordinario, en base a los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables, solicitando se dicte sentencia de conformidad con los pedimentos formulados.

**SEGUNDO.-** Dado traslado al demandado, contestó en tiempo y forma, siendo convocadas las partes a la audiencia previa al juicio, donde no siéndoles posible llegar a un acuerdo, se llevó a cabo la proposición de las pruebas consistentes en documental, interrogatorio de las partes, y testifical, admitiéndose las pruebas propuestas y señalándose día y hora para la celebración del juicio.

**TERCERO.-** En el acto de juicio, al que comparecieron todas las partes, tras la práctica de las pruebas y una vez evacuado el trámite de conclusiones de las partes, quedaron los autos vistos para sentencia.

## **II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Por la parte actora se ejercita acción de impugnación de determinados acuerdos adoptados en la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 13 de diciembre de 2006, interesando se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de los acuerdos adoptados en la mencionada Junta, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha resolución, y con la adopción de las medidas sean inherentes a dicho pronunciamiento, en particular se declare no haber lugar a la subida de cuotas para el ejercicio 2007 establecida en la citada asamblea. Se les priva indebidamente del derecho a voto, las cuotas exigidas para dicho derecho son excesivas, igualmente se declaró indebidamente aprobado el punto 2º, consistente en rendición de cuentas y aprobación del presupuesto, en la citada asamblea se aprobó indebidamente determinados acuerdos por inexistencia de la doble mayoría requerida legalmente y por el reglamento, asimismo se aprobaron indebidamente las cuentas anuales.

La parte demandada se opone a la pretensión actora, interesando se dicte sentencia por la que, con desestimación de la demanda se le absuelva de los pedimentos formulados en su contra, con imposición de costas a la parte actora, invocando en primer lugar, la excepción de falta de legitimación activa para la impugnación del acuerdo, y en segundo lugar, alegando que el acuerdo ha sido adoptado con



arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Régimen Interior que rige en la Comunidad demandada, así como por las disposiciones del Código Civil.

**SEGUNDO.**- Planteada en los referidos términos la cuestión litigiosa, la misma se centra en primer lugar, en el examen de la falta de legitimación de los demandantes, y en segundo lugar, en las causas de impugnación del acuerdo de la Junta.

1.- FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA:

Se alega por la parte demandada la falta de legitimación activa de los demandantes por cuanto no se ha acreditado su condición de co-prietarios del Complejo Campista Caravaning La Manga, no acreditando tampoco ninguno de ellos estar al corriente en las deudas vencidas con la co-propiedad o haber procedido previamente a la consignación de las mismas.

En el presente caso, ha quedado acreditada la condición de copropietarios de los actores por la aportación de las notas simples del Registro de la Propiedad, así como con la documentación presentada con la demanda, e igualmente consta y así se infiere con la lectura del acta de la asamblea impugnada en la que los demandantes figuran con sus nombres y apellidos y número de parcela como asistentes a la Junta, encontrándose al corriente en las cuotas de la Comunidad, no obstante por el demandado no se ha probado dicho extremo, por lo que procede la desestimación de la excepción planteada de contrario. A todo ello añadir que la demandada en los numerosos pleitos que ha mantenido con los demandantes los ha tenido como tales, por lo que iría en contra de sus propios actos pretendiendo en el presente no tenerlos como demandantes.

2.- IMPUGNACIÓN DEL ACUERDO COMUNITARIO:

La impugnación formulada por la parte actora es de todos los acuerdos adoptados en la Asamblea General Ordinaria de fecha 13 de diciembre de 2006, y en particular la subida de cuotas para el ejercicio 2007, por los motivos que expone, los que,

establecido el objeto de debate, pasaremos a analizar punto por punto:

1.- Privación indebida del derecho a voto. Las cuotas exigidas para tener derecho a voto son excesivas.

Por la demandada se mantiene que la comunidad ha obrado debidamente reclamando las cuotas de años anteriores y denegando el derecho a voto de aquellos propietarios que no estuvieran al corriente con la comunidad. Al respecto decir, que tal y como ambas reconocen estamos ante uno más de los numerosísimos pleitos que mantienen las partes, y al contrario de lo que se manifiesta por la demandada, falta de relevancia de sentencias judiciales anteriores, se hace necesario retrotraernos a partir del año 2003, en que una tras otras han sido anuladas las distintas Asambleas celebradas en los años 2003, 2004, y en la celebrada en 2005 se compromete la demandada, ante la imposibilidad de adoptar acuerdos, a someterse a Juicio de Equidad, ante dicho compromiso dicha Asamblea no fue impugnada. Llegada la Asamblea a celebrar en 2006, el día 13 de diciembre, se dice por la demandada que hay que estar al corriente en el pago de las cuotas como si las anteriores Asambleas fueran válidas cuando claramente le consta a la demandada que ello no es así, por lo tanto estamos ante cuotas que no son exigibles, consta acreditado por la documental aportada (doc 10 de la demanda), sentencia de nuestra Ilma. Audiencia Provincial, Sección Quinta que las cuotas vigentes para el ejercicio 2006 son las aprobadas en la Junta de Propietarios de 2004, por lo que las cuotas exigidas a los comuneros para poder tener derecho a voto son indebidas por excesivas, al exigírsele unas cuotas superiores a las legalmente vigentes.

2.-Indebida declaración de aprobación del Punto 2º, (rendición de cuentas y aprobación del presupuesto), por erróneo cómputo de votos favorables.

Indebida declaración de aprobación de determinados acuerdos, por inexistencia de la doble mayoría requerida legalmente y por Reglamento.

La parte actora alega que este 2º punto fue rechazado tanto en votos numéricos como en cuotas de participación, y pese a lo

cual el Sr. Presidente lo consideró aprobada, no se da la doble mayoría exigida por la ley y por el Reglamento de régimen interior. La demandada alega que estamos ante un complejo de especial naturaleza jurídica, que el Reglamento de régimen interior es el documento que rige en esta Comunidad y en concreto la Regla 18 es la básica y fundamental. Si como bien se dice, y en ello están de acuerdo las partes, se rige la comunidad por el citado Reglamento, habrá que estar a lo recogido en el mismo y no sólo a uno de sus artículos sino al articulado completo siendo por tanto tan aplicable el artículo 18 como el 20, y así en su artículo 18 se establece "cada titular de cuota proindivisa tendrá derecho a un voto conforme a su cuota, que lo hará efectivo por sí o por su representante legal, acreditándose esta representación por poder o por carta dirigida al Presidente", en el artículo 20, c) se establece "si por insuficiente asistencia de copropietarios se celebra Junta en segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes siempre que ésta represente a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de participación de los presentes", y aún en el caso de que fuere aplicable, como manifiesta la demandada el artículo 398 del Código Civil el que determina " para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.....". A este respecto resaltar que la Asamblea se inició en segunda convocatoria, así consta en el Acta, por lo que para la adopción de los acuerdos debió ser necesario el voto favorable de la mayoría de los asistentes siempre que éste represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

3.- Improcedencia de aprobación de las cuentas anuales y del presupuesto por no haber procedido al juicio de equidad. Improcedencia de aprobación de las cuentas anuales.

Se aprueban las cuentas anuales de un presupuesto que no se aprobó en el año 2005 porque la parte demandada acordó someterse a juicio de equidad, lo que no hizo por lo que dicho presupuesto no se debería ejecutar, se presentan cuentas anuales de un Presupuesto no aprobado, la demandada alega no ser necesario dicho juicio de equidad al amparo de las

resoluciones adoptadas por la Audiencia Provincial en los autos 58/04 en la que se establece que las mayorías se obtendrán en función de la participación. En la citada sentencia claramente se vislumbra cual era el objeto del pleito, procedencia o no de adaptación del Reglamento de Régimen Interior de la comunidad a la Ley de Propiedad Horizontal, fallándose en suma, que la naturaleza de la Comunidad demandada no es sino una Copropiedad Romana a la que le es de aplicación los artículo 392 y siguientes del Código Civil, así como su propio reglamento de régimen interior. Siendo ello así, resulta claro, como se ha dicho anteriormente, que será de aplicación lo recogido en el artículo 18, y por tanto también el artículo 20 del citado Reglamento de Régimen Interior, así como lo establecido en el Código Civil en sus artículos 392, y 398.

En cuanto a las cuentas anuales razón tiene la actora cuando manifiesta la falta de rigor de la demandada en cuanto a las cuentas de una comunidad de tal envergadura como es esta. La documental presentada claramente se infiere su insuficiencia para el fin que se pretende, con ello no se pretende señalar las pautas al Sr. Administrador o Presidente para llevar las cuentas, pero un documento de tal envergadura no puede contener tan sólo los "gastos" y no hacer alusión alguna a los "ingresos", por lo que difícilmente pueden ser aprobados los mismos, no se informa de los ingresos al inicio y al final del ejercicio, no se refleja cual es el estado económico de la comunidad, cual es el saldo, se considera una muy irregular rendición de cuentas, y ante esa falta de claridad y rigor no se puede sin más proceder a su aprobación, se estaría con ello incumpliendo lo establecido y recogido en los artículos 16. y 17 del Reglamento de Régimen Interior.

Con todo ello, poner de manifiesto numerosísima Jurisprudencia en la que se viene a decir que aunque la mayoría rija la vida de la comunidad en lo referente al uso y disfrute de las cosas comunes, tal facultad no puede permitir que se lesione gravemente el interés comunitario en beneficio exclusivo de algún/os propietarios, cualquiera que sea la mayoría que represente, para ello se prevé la posibilidad de impugnación cuando el acuerdo se adopte con abuso de derecho, haciendo un uso egoísta y abusivo de la prepotencia numérica de las cuotas de participación.

Lo anteriormente expuesto debe llevar a la estimación de la impugnación, por cuanto los acuerdos adoptados en la Asamblea de 13 de diciembre de 2006 no han sido adoptados de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento de Régimen Interior, y artículos 392 y siguientes del Código Civil.

En consecuencia, procede dictar sentencia estimatoria de la demanda, declarando la nulidad de los acuerdos adoptados, nulidad por tanto del acuerdo que establece la subida de cuotas, de rendición de cuentas, y aprobación del presupuesto.

**TERCERO.-** En cuanto a las costas del presente procedimiento, al estimarse la demanda, procede de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponer al demandado las costas causadas.

En atención a lo expuesto,

#### **FALLO**

Estimar la demanda interpuesta por la Procurador D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Mar Posadas Molina en nombre y representación de D. Juan García García, D. José Sanguino Gutiérrez, D. Francisco Alcaráz Miralles, D. Carmelo Lucas Álvarez....., y otros contra Comunidad de Propietarios Complejo Campista Caravanning La Manga, debo declara y declaro la nulidad de los acuerdos adoptados por dicha comunidad en Junta General celebrada en fecha 13 de diciembre de 2006, con imposición de costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes personadas, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación en el plazo de cinco días a contar desde su



notificación, para conocimiento y fallo ante la Sección Quinta de la Ilma. Audiencia Provincial de Murcia.

Así lo acuerdo, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia, por la Sra. Magistrada Juez que la suscribe.- Doy fe.