



**JDO. DE 1A. INSTANCIA N. 1  
CARTAGENA**

**SENTENCIA: 00149/2006**

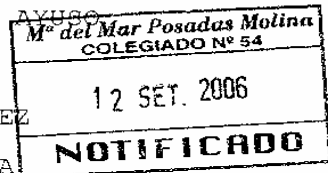
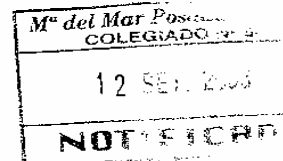
**JUEZ QUE LA DICTA : D/D<sup>a</sup> JOSE FERNANDEZ AYUSO**  
**Lugar : CARTAGENA**  
**Fecha : uno de junio de dos mil seis**

**PARTE DEMANDANTE : JOSE SANGUINO GUTIERREZ**  
**Abogado : PEDRO A. MARTINEZ GARCIA**  
**Procurador : MARIA DEL MAR POSADAS MOLINA**

**PARTE DEMANDADA: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CARAVANING LA MANGA**

**Abogado : SR. SOLANO**  
**Procurador : MARIA SOLEDAD PARA CONESA**

**OBJETO DEL JUICIO : OTROS VERBAL**



*Maria Soledad*

En Cartagena a 1 de junio de 2006.

Vistos por mi, D. José Fernández Ayuso, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> uno de Cartagena, los presentes autos de juicio verbal, registrados con el n<sup>o</sup> 251/06, a instancia de la procuradora, Sra. Carrión Hernández, sustituida en el acto de la vista por el procurador, Sr. Gómez Navarro, actuando en nombre y representación de D. José Sanguino Gutiérrez, domiciliado en Camping Villas Caravaning, parcela GH-158, autovía de La Manga s/n, Cartagena, asistido técnicamente por el letrado, Sr. Martínez García, contra la Comunidad de Propietarios del Complejo Campista Caravaning de la Manga, domiciliada en Camping Villas Caravaning, autovía de La Manga s/n, Cartagena, representada por la procuradora, Sra. Para Conesa y asistida técnicamente por el letrado, Sr. Solano Álvarez, autos que versan sobre acción de reclamación de cantidad, con atención a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la procuradora, Sra. Carrión Hernández, actuando en nombre y representación de D. José Sanguino Gutiérrez, se formuló en fecha 24 de febrero de 2006 demanda de reclamación de cantidad contra la Comunidad de Propietarios del Complejo Campista Caravaning de la Manga, basada en los siguientes hechos: que su mandante es dueño de la parcela GH-158 del citado complejo y por tanto miembro de su Comunidad de Propietarios. Que su representado ha pagado las cuotas de la Comunidad de Propietarios de los años 2002, 2003, 2004 y 2005. En el año 2002, la cuota trimestral estaba establecida en 175,42 € mensuales, lo que suponía una cuota anual de 701,68 €. En el 2003 se fijó la cuota trimestral de 227,11 €, pagando al año 908,44 €. En el 2004, cuota trimestral de 284,50 € y por tanto, pago anual de 1.138 €. En el año 2005, cuota trimestral de 308,64 € y pago anual de 1.234,56 €.



Que las subidas de las cuotas de la Comunidad producidas en los años 2003, 2004 y 2005 son nulas, en función de las resoluciones judiciales dictadas, por lo que su representado ha pagado más de lo que debía. Así, partiendo de que en dichos años debió pagar 701,68 €, la suma pagada de más asciende en total a 1.175,96 € (en el 2003.- 206,76 €; en el 2004.- 436,32 €; y en el 2005.- 532,88 €).

Que por el actual Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Cartagena se dictó sentencia de fecha 30 de junio de 2003 por la que se declaró nula la subida de cuotas de la citada Comunidad para el año 2003, así como la totalidad de la Asamblea General de 2002. Dicha sentencia fue posteriormente ratificada por la Audiencia Provincial de Murcia en sentencia de 5 de abril de 2004.

Que en la Asamblea de la Comunidad de Propietarios de fecha 11 de diciembre de 2003, el administrador propuso nuevamente la subida de cuotas, por la vía de aprobar los presupuestos de los años 2003 y 2004. Por sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Cartagena de fecha 28 de diciembre de 2004, también fueron declarados nulos todos y cada uno de los acuerdos adoptados en dicha Asamblea. Esta sentencia también fue ratificada por la de la AP Murcia de 1 de julio de 2005.

Que en la Asamblea de la Comunidad celebrada el 9 de noviembre de 2005 se procedió a someter a votación la fijación de cuotas, resultando rechazado dicho acuerdo, así como el resto y ello al no tener la doble mayoría de cuotas de participación requeridas por la LPH, por lo que tampoco fue aprobada la subida de cuotas para el año 2005.

Que en ningún momento la Comunidad de Propietarios ha aprobado las cuotas para el ejercicio 2006.

En consecuencia, al no haber resultado aprobada la subida de cuotas para los ejercicios 2003 a 2006, hay que entender vigentes las cuotas del ejercicio de 2002.

Seguidamente alegó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando que se dictase sentencia por la que se condenara a la Comunidad de Propietarios demandada a devolver a su mandante la cantidad de 1.175,96 €, correspondiente a las cuotas pagadas de más durante los ejercicios 2003, 2004 y 2005, más intereses legales y costas, así como también se declare que las cuotas a la Comunidad de Propietarios que debe pagar el actor para el ejercicio 2006 serán las mismas que correspondían al ejercicio de 2002 al no haber sido aprobada válidamente una cuota distinta.

**SEGUNDO.-** En fecha 8 de marzo de 2006 se dictó auto respecto de la expresada demanda, admitiéndola a trámite y ordenando citar a la demandada para asistir al acto de la vista que se fijó para el 9 de mayo de 2006, si bien la misma hubo de ser suspendida y fijada nuevamente para el 31 de mayo de 2006.

**TERCERO.-** Al acto del juicio comparecieron las partes. La parte actora se ratificó en su escrito de demanda y solicitó el recibimiento a prueba. La parte demandada pasó a contestar a la demanda alegando como motivos de oposición los siguientes: que no se han anulado los acuerdos, solo las Juntas. Las Juntas de 2003, 2004 y 2005 no han sido impugnadas. Respecto a las cuotas del 2006, éstas se debatieron en la Junta de 2005. El demandante no ha impugnado los acuerdos, de modo que éstos son anulables que no nulos y



por ello devienen convalidables. Que los acuerdos adoptados en la Junta de 9 de noviembre de 2005 no han sido impugnados y por tanto, conforme al art. 18 LPH, son plenamente ejecutivos. Al actor le ha caducado la acción impugnatoria respecto a los acuerdos de las Juntas de 2003, 2004 y 2005. Igualmente, el mismo no puede ir contra sus propios actos al haber pagado las cuotas establecidas.

La parte actora propuso como prueba, documental e interrogatorio de la demandada. La demandada propuso documental y testifical, no admitiéndose ésta. Practicadas las admitidas con el resultado que consta en autos y que se da por reproducido, quedaron los autos vistos para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales, salvo el sistema de plazos dado el volumen de trabajo que soporta este Juzgado.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se ejercita por la parte actora, en su condición de comunero, acción de reclamación de cantidad, en concreto del importe correspondiente al incremento de las cuotas trimestrales de los años 2003, 2004 y 2005 de la comunidad de propietarios del complejo campista Caravaning de La Manga del Mar Menor, así como que se declare que importe de las cuotas trimestrales del ejercicio 2006 sea por tanto el mismo que el fijado para el 2002, esto es 175,42 €.

Para la resolución de la cuestión sometida a litigio es preciso tener en cuenta los siguientes hechos: 1º) que es aceptado por ambas partes que la cuota trimestral vigente para el ejercicio 2002 ascendía a 175,42 €, lo que suponía una anualidad de 701,68 € (se entiende que es la cuota para las parcelas grandes); 2º) que la Junta o Asamblea de Propietarios celebrada el 29 de agosto de 2002, Junta en la que se aprobó la fijación (subida) de cuotas para el ejercicio 2003, fue declarada nula y por extensión todos sus acuerdos -incluido el de la citada subida de cuotas- por sentencia dictada por este mismo Juzgado en fecha 30 de junio de 2003. Dicha sentencia fue plenamente confirmada por la de la AP Murcia de 5 de abril de 2004; 3º) que la Junta General Extraordinaria de fecha 11 de diciembre de 2003, en la que se acordó la fijación (subida) de cuotas para el ejercicio 2004, así como la convalidación de la Junta de 29 de agosto de 2002, también fue declarada nula y por extensión todos sus acuerdos, por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Cartagena, en fecha 28 de diciembre de 2004. Dicha sentencia fue plenamente confirmada por la de la AP Murcia de 1 de julio de 2005. Con anterioridad, el 9 de julio de 2003 se celebró Junta General Ordinaria en la que se pretendía aprobar el presupuesto del ejercicio 2004; 4º) en fecha 30 de junio de 2004, se celebró Junta General Ordinaria en la que, entre otros, se acordó la fijación de cuotas trimestrales para el ejercicio 2005, sin que conste probado que dicha Junta se hubiera impugnado en todo o en parte. En concreto y por lo que afecta a la parte actora, se fijó para las parcelas grandes una cuota trimestral de 308,64 €. El mismo acuerdo fue adoptado meses más tarde, en concreto en la Junta de 11 de diciembre de 2004; 5º) en Junta de fecha 9 de noviembre de 2005 se sometieron a deliberación y votación

tres puntos, entre los que se encontraba el referente al "presupuesto para el próximo ejercicio", que en contra de lo que ahora entiende la parte actora, aludía al ejercicio 2006 y no al 2005, pues es llano que las cuotas de 2005 se fijaron en la ya citada Asamblea de 30 de junio de 2004. Pues bien, en la citada Junta de 9 de noviembre de 2005 nada se acordó, pues así reza expresamente al no haberse alcanzado la doble mayoría requerida de propietarios y de cuotas. En concreto, se hizo constar en el acta que no se podía dar valor de acuerdo a lo allí adoptado, siendo buena prueba de ello el que también se hiciese constar el compromiso de buena voluntad para llevar a efecto el gobierno de la Comunidad.

De lo expuesto, y en lo que interesa respecto a la subida de cuotas trimestrales, resulta que en relación a la cuota de 2003, si bien la misma no puede considerarse fijada por lo acordado en las Juntas de fecha 29 de agosto de 2002 y 11 de diciembre de 2003, al ser éstas nulas, así como tampoco en la Junta General Ordinaria de 9 de julio de 2003, pues dicha Junta se sometió a aprobación/convalidación en la siguiente de 11 de diciembre que, como se ha dicho fue declarada nula, sin embargo sí ha de entenderse convalidada por lo acordado tanto en la Junta de 30 de junio de 2004, como en la de 11 de diciembre de ese mismo año, pues en ambas se aprobó, con independencia de ser irregulares o no, el presupuesto de 2003. Incluso en la de 11 de diciembre de 2004 se aprobó la convalidación de la Junta de 29 de agosto de 2002, lo que incluso obliga a matizar lo antes dicho respecto a la misma. Ello es así, pues como más adelante se dirá, no consta impugnada ninguna de estas dos Juntas (las del año 2004). En consecuencia, la cuota trimestral para el ejercicio 2003 y para las parcelas como las del ahora demandante -las grandes- quedó correctamente aprobada en 227,11 €.

Respecto a la cuota trimestral del ejercicio 2004, considera este Juzgador que la misma no ha quedado válidamente fijada por la Comunidad de Propietarios. En efecto, no cabe entender aprobada dicha fijación/subida en base a la Asamblea extraordinaria de 11 de diciembre de 2003 al ser ésta nula. Tampoco en la anterior de 9 de julio de 2003 por lo antes expuesto. Tampoco se puede entender fijada por lo decidido en la Junta General Ordinaria de 9 de noviembre de 2005, también por anteriormente expuesto. En consecuencia, la cuota trimestral del ejercicio 2004 ha de entenderse que era la del 2003, 227,11 €.

En cuanto al ejercicio de 2005, no puede compartirse la postura de la parte actora, pues consta en autos acta de Junta de Propietarios de 30 de junio de 2004 en la que, con independencia de si el acuerdo fue adoptado de forma irregular o no, se fijó la cuota trimestral para las parcelas grandes -para dicho año 2005- en 308,64 €. Al respecto, ya la SAP Murcia -Secc. 5ª- indicaba que los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios son vinculantes para todos los comuneros mientras no sean impugnados y ello pese a que puedan no haberse respetado los quórum exigidos legalmente para su adopción. En el presente caso, no consta probado que dicho acuerdo hubiese sido impugnado judicialmente, lo que incluso determina -también como indicaba la citada sentencia- que conforme al art. 18 LPH dicho acuerdo pueda convalidarse si transcurrido el plazo de caducidad de un año no se hubiera impugnado. En igual sentido hay que interpretar la Junta de 11 de diciembre de 2004.

Finalmente, se solicita que para el presente ejercicio 2006 se declare que la cuota trimestral ascienda a la misma cantidad que la de la anualidad 2002, esto es 175,42 €, lo cual no puede ser acogido, pues en atención a ese mismo razonamiento, habrá de ser mantenida al menos la cuota vigente que no es otra que la del ejercicio 2005, esto es 308,64 €.

Por último, cabe dar somera respuesta a las alegaciones de la parte demandada vertidas en juicio; así, si bien alega que no se han anulado los acuerdos, sino solo las Juntas, no cabe más que decir que dicha conclusión no es aceptable, pues el vicio o defecto que provoca la declaración de nulidad afecta ineludiblemente a lo allí acordado, siendo reiterada la jurisprudencia en este sentido (vg.- SSTTS de 3 de mayo de 1988; 29 de diciembre de 1992; 29 de octubre de 1993; 3 de febrero de 1994). Alega que las Juntas de 2003, 2004 y 2005 no han sido impugnadas, lo cual no es del todo cierto, pues la primera sí lo fue, dictándose por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Cartagena la ya citada sentencia de fecha 28 de diciembre de 2004, sentencia que declaró la nulidad de dicha Junta. La Junta de 2004 (30 de junio de 2004) ciertamente no se ha impugnado y así se ha puesto de manifiesto con anterioridad. Finalmente, la Junta de 9 de noviembre de 2005, tampoco ha sido impugnada, si bien y como también ya se ha dicho, nada se acordó en la misma. Alega igualmente la demandada que respecto a las cuotas del 2006, éstas se debatieron en la Junta de 2005, lo cual es cierto, pero en cambio nada se aprobó como se ha expuesto. Respecto a que el demandante no ha impugnado los acuerdos, de modo que éstos son anulables que no nulos y por ello devienen convalidables, no cabe compartir dicha conclusión, pues las citadas sentencias han declarado la nulidad radical de las Juntas de 2002 y 2003, no siendo posible por tanto que los acuerdos allí adoptados puedan ser nulos para unos y válidos para otros, todo ello sin perjuicio del ejercicio de la oportuna acción judicial, tal como ha realizado el ahora demandante y también sin perjuicio de considerar convalidada, como se ha dicho, la Junta de 29 de agosto de 2002. Aduce también que los acuerdos adoptados en la Junta de 9 de noviembre de 2005 no han sido impugnados y por tanto, conforme al art. 18 LPH, son plenamente ejecutivos, lo cual no es cierto, pues hay que repetir que en dicha Junta nada se acordó al no contar con la doble mayoría necesaria y así se hizo constar en el acta. Finalmente, que el actor no puede ir contra sus propios actos al haber pagado las cuotas establecidas, lo cual tampoco se sostiene, pues los acuerdos mientras no sean declarados nulos son plenamente ejecutivos, de modo que el impago de las cuotas por el ahora demandante, sin duda le podría haber traído problemas con la Comunidad.

A modo de conclusión, hay que concluir que al demandante tan sólo se le ha de reintegrar el exceso abonado en el ejercicio 2004, esto es 229,56 €.

**SEGUNDO.-** La cantidad adeudada -229,56 €- devengará el interés legal conforme a los arts. 1100, 1101 y 1108 CC y art. 576 LEC, computado desde la fecha de la demanda hasta su completo pago.



**TERCERO.-** Al ser parcial la estimación de la demanda no procede hacer imposición de las costas procesales, y ello a tenor del art. 394.2 LEC.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación

**FALLO**

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la procuradora, Sra. Carrión Hernández, en nombre y representación de D. José Sanguino Gutiérrez contra la Comunidad de Propietarios del Complejo Campista Caravaning de la Manga, debo condenar y condeno a la demandada a abonar al demandante la suma de 229,56 €, más el interés legal, así como debo declarar y declaro que la cuota trimestral vigente para el año 2006 será la aprobada en la Junta de Propietarios de fecha 30 de junio de 2004, en concreto y para las parcelas grandes la de 308,64 €, todo ello sin hacer pronunciamiento sobre costas procesales.

Notifíquese esta sentencia a las partes y poniendo en las actuaciones certificación de la misma, inclúyase la presente en el Libro de Sentencias.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Murcia que, en su caso, se preparará ante este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia en el día de su fecha hallándose S.S<sup>a</sup> constituido en audiencia pública. Doy Fe.