

JDO. 1A. INSTANCIA N. 3 CARTAGENA

SENTENCIA: 00102/2012
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° TRES
CARTAGENA

Notificado M^a Mar
Posadas Molina

24-05-2012

PROCEDIMIENTO: JUICIO ORDINARIO 1220/11

DEMANDANTE: D. JUAN GARCIA GARCÍA Y OTRAS 233 PERSONAS
PROCURADOR: DOÑA M^a DEL MAR POSADAS MOLINA

DEMANDADO: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO CAMPISTA VILLAS CARAVANING DE LA MANGA DEL MAR MENOR
PROCURADOR: D. LUIS F. GOMEZ NAVARRO

S E N T E N C I A

En Cartagena, a diez de mayo de dos mil doce.

Vistos por Doña Rosario Gómez Soto, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 3 de Cartagena, los presentes autos de Juicio Ordinario seguidos en este Juzgado a instancia de D. Juan García García y otras 233 personas representados por la Procuradora Doña M^a del Mar Posadas Molina y defendidos por el Letrado D. Pedro A. Martínez García contra Comunidad de Propietarios del Complejo campista Villas Caravaning de La Manga del Mar Menor representada por el Procurador D. Luis F. Gómez Navarro y defendida por el Letrado D. Salvador Pérez Alcaraz, sobre impugnación de acuerdos comunitarios.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador citado en la representación antedicha se presentó demanda de juicio ordinario, en base a los hechos y fundamentos de Derecho que estimó aplicables, interesando se dicte sentencia de conformidad con los pedimentos formulados.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la parte demandada, para contestar en el plazo de veinte días, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia previa.

TERCERO.- En el acto de juicio, al que compareció la parte actora, tras la ratificación de la demanda, se recibió el pleito a prueba, admitiéndose la propuesta consistente en documental, y previo trámite de alegaciones para conclusiones, quedaron a continuación los autos vistos para sentencia.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO.- La parte actora formula pretensión de condena en el ejercicio de la acción de impugnación de acuerdos de la Junta General Ordinaria de 23/03/2011, en base a que respecto a los puntos del orden del día de dicha Junta, 1º, 2º y 5º, votaron “NO” un total de 280 propietarios contra los 153 que votaron “SI”, y el Presidente declaró aprobados los acuerdos pese a no reunir la doble mayoría legalmente prevista, haciendo constar su protesta diversos copropietarios, siendo nula de pleno derecho la declaración de aprobación de los acuerdos por no darse la doble mayoría exigida para la adopción de acuerdos, la numérica de asistentes y la de cuotas de participación, interesando finalmente se dicte sentencia por la que con estimación de la demanda, se declaren nulos los acuerdos 1º, 2º y 5º adoptados por la Comunidad de Propietarios del Complejo campista Villas Caravaning de La Manga del Mar Menor en la Junta General de 23/03/2011, condenando a la comunidad a estar y pasar por dicha resolución, con imposición de costas a la parte demandada.

La parte demandada se opone a la pretensión actora, invocando en primer lugar la falta de legitimación activa de seis de los demandantes, en concreto de D. José Bastida Murcia, D. Fernando Abia Casado, D. Antonio Gallego Galindo, D. Mariano San Deogracias Alamo, D. Franz Wernwr Engels y D. José Zapata Martínez, al haber transmitido su propiedad, lo que les priva de legitimación activa. En cuanto al fondo de la cuestión planteada, se opone alegando que la adopción de acuerdos ha sido realizada conforme a lo dispuesto en el art. 18 del Reglamento de Régimen Interior, que requiere la mayoría de participación, 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.

Los demandantes D. José Bastida Murcia, D. Fernando Abia Casado, D. Antonio Gallego Galindo, D. Mariano San Deogracias Alamo, D. Franz Wernwr Engels y D. José Zapata Martínez, en el acto de audiencia previa han desistido del procedimiento, mostrando su conformidad la parte demandada e interesando la imposición de costas a la parte contraria.

SEGUNDO.- Planteada en lo referidos términos la cuestión litigiosa, la misma se centra en el examen de la in/existencia de causa de nulidad de los acuerdos adoptados en los puntos 1º, 2º y 5º, del orden del día de la Junta General Ordinaria de la comunidad demandada, el 23/03/2001.

La cuestión planteada ha de resolverse en sentido estimatorio de la demanda, pues partiendo de la naturaleza de la comunidad demandada, que como declaran las Sentencias de la Audiencia Provincial, sección 5ª, de 16 de marzo de 2005 y de 16 de octubre de 2006, se trata de una comunidad romana o “proindiviso” regulada por los arts. 392 y ss del Código Civil, y por tanto, no le resulta aplicable la Ley de Propiedad Horizontal, sino que se rige por su propio Reglamento de Régimen Interior, a tenor de lo dispuesto en el art. 20.c del citado Reglamento de Régimen Interior de la comunidad, en segunda convocatoria es necesaria la doble mayoría, de asistentes y de cuotas.

En este sentido han sido numerosas las sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Murcia (sección 5ª), destacando entre otras por su carácter reciente la de 19/02/2010, en la que se dice lo siguiente:



“Ya ha dicho esta Sala, entre otras en Sentencias de 16 de marzo de 2.005 (rollo número 484/2004), de 1 de julio de 2.005 (rollo número 147/2005) y de 16 de octubre de 2.006 (rollo número 247/2006), que la naturaleza jurídica del complejo no es otra que la de copropiedad romana o "pro indiviso" regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil y que el complejo no se ha constituido en régimen de propiedad horizontal. Ahora bien, también decíamos en las dos últimas Sentencias citadas que nada impide que una comunidad romana, por voluntaria decisión de sus integrantes, se remita, para la adopción de acuerdos, a la regulación contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, pero sin que ello implique que la comunidad deba regirse, de forma obligatoria y á todos los efectos, por dicho cuerpo legal. Y en la segunda de las Sentencias citadas se señalaba expresamente que la comunidad hoy demandada se rige por su propio reglamento de régimen interior, añadiéndose en la última de dichas Sentencias que resulta claro que la Ley de Propiedad Horizontal sólo se aplica en la medida en que así lo deciden los integrantes de la comunidad, pero no porque resultase legalmente obligada esa aplicación.

Partiendo de lo expuesto, resulta que la comunidad de propietarios demandada se ha dotado a sí misma de un denominado "reglamento de régimen interior", que incluso se adjunta a la contestación a la demanda como documento número dos, en el que se regula el régimen de adopción de acuerdos en dicha comunidad. Y en el artículo 20. c. de dicho reglamento se señala que si la Junta se celebra 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. Es claro el paralelismo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal para la adopción de acuerdos, como ya resaltábamos en la anterior Sentencia de 1 de julio de 2.005 (rollo número 147/2005), en la que también señalábamos que para formar las mayorías necesarias para la toma de acuerdos será necesaria la voluntad conjunta de la mayoría de los copropietarios y de la mayoría de cuotas. Y ese es el criterio que ha de seguirse también en el presente asunto, a la vista de la claridad meridiana con la que se expresa el artículo 20.c. antes referido.

De conformidad con lo expuesto, debe ser confirmada la Sentencia apelada, que declara la invalidez o nulidad de los acuerdos adoptados en la Junta de 11 de diciembre de 2.007, que es objeto de impugnación, toda vez que en ninguno de esos acuerdos se alcanzó la doble mayoría de personas y cuotas que, de forma tan clara, viene exigida por el artículo 20.c. del citado "reglamento de régimen interior", del que la referida comunidad ha decidido voluntariamente dotarse, viniendo a adoptar así, en la práctica, un régimen de adopción de acuerdos prácticamente equivalente al previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, pese a tratarse de una comunidad romana que, en principio, deberla regirse por el régimen de mayoría de intereses previsto en el artículo 398 del Código Civil. Es más, debe resaltarse que la propia comunidad demandada no discute la vigencia del referido "reglamento de régimen interior" ni la aplicabilidad del régimen de adopción de acuerdos que en él se establece, sino que se limita a intentar ofrecer una interpretación del artículo 20.c. de dicho reglamento que no encaja, en modo alguno, con la claridad que se desprende de su texto y que, por tanto, debe ser rechazada.”

En consecuencia, resultando acreditado en el presente caso que no se han adoptado los acuerdos impugnados contenidos en los puntos 1º, 2º y 5º del orden del día de la Junta General Ordinaria de la Comunidad demandada de fecha 23/03/2011, conforme al régimen de doble mayoría establecido al respecto en el art. 20.c del Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad, procede decretar la nulidad de los mismos, condenando a la parte demandada a estar y pasar por dicha declaración.



TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la imposición de costas, al estimarse la demanda, se imponen las costas a la parte demandada.

En atención a lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

Estimar la demanda interpuesta por al Procuradora Doña M^a del Mar Posadas Molina en nombre y representación de D. Juan García García y otras 227 personas contra Comunidad de Propietarios del Complejo campista Villas Caravaning de La Manga del Mar Menor, decretando se declaren nulos los acuerdos 1º, 2º y 5º adoptados por la Comunidad de Propietarios del Complejo campista Villas Caravaning de La Manga del Mar Menor en la Junta General de 23/03/2011, condenando a la comunidad a estar y pasar por dicha declaración, con imposición de costas a la parte demandada.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta resolución cabe recurso de apelación a interponer por escrito ante este Juzgado en término de veinte DÍAS, siguientes a su notificación, para conocimiento y fallo por la Ilma. Audiencia Provincial.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en la cuenta de este expediente, indicando en el campo "concepto", la indicación "Recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación".

Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación".

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

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

EL/LA MAGISTRADO/JUEZ,

