



SENTENCIA N° 131/2022

En la ciudad de FUENGIROLA, a 5 de abril 2022, la Ilma. Sra. Dña. ESPERANZA BROX MARTORELL, MAGISTRADO-JUEZ titular del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°1 DE FUENGIROLA (ANTIGUO MIXTO 2) y su partido, ha visto los presentes autos de Juicio Verbal 1435/2021 seguidos ante este Juzgado, en virtud de demanda formulada por la **MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS EUC LA CALA HILLS**, con Procuradora D^a [REDACTED] y Letrada [REDACTED] frente al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS**, declarado en rebeldía, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En escrito de fecha 22/09/2021 por la representación procesal de la Mancomunidad de Propietarios EUC La Cala Hills, se formuló demanda de Juicio Verbal frente al Excmo. Ayuntamiento de Mijas en reclamación de cantidad derivada del impago de cuotas comunitarias.

SEGUNDO.- Turnada a este Juzgado, y cumplido lo acordado en diligencia de ordenación de 29/09/2021, se dictó decreto el 26/10/2021/2021 admitiéndola a trámite, acordado dar traslado de la misma a la demandada, con los requisitos y prevenciones legales, emplazándole para que la contestase en 10 días.

TERCERO.- Declarada en situación legal de rebeldía procesal la parte demandada -por diligencia de ordenación de 09/02/2022-, se dio traslado a la actora para que en 3 días alegase lo que tuviera por conveniente sobre la pertinencia de celebrar vista por la de 22/03/2022, considerando no necesaria su celebración (escrito de 28/03/2022), disponiéndose en la D.O. de 29/03/2022 quedarán los autos pendientes de resolver, entregándose a tal efecto el siguiente día.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Suplica la actora el dictado de sentencia por la que se condene a la entidad demandada a abonarle la cantidad de 3.441 € -a fecha de demanda- en concepto de cuotas comunitarias adeudadas, relativas a las propiedades integradas en dicha Mancomunidad: parcelas 13-B, 18 y 25, así

como al pago las que se devenguen con posterioridad (importe de 4.588,10 €, deuda actualizada a 29/03/2022) con más los intereses legales correspondientes y al pago al de las costas procesales.

Alegó que a fecha de demanda la deuda que el demandado mantenía con la Comunidad ascendía a 3.441€, según certificación emitida el 06/04/2021 por el Secretario-Administrador de la C.P., liquidándose en la Junta General Ordinaria celebrada el 26/04/2021, no impugnada, en que se autorizó su reclamación judicial. Reclamándose en esta litis finalmente la suma de 4.588,10 €, importe actualizado que consta en certificación adjuntada al escrito presentado el 29/03/2022, fechada el 24/03/2022, tras haberse acordado en junta el mantenimiento de las cuotas. Correspondiéndose

- 1.181,02 € a cuotas impagadas por la parcela 13-B desde el primer trimestre de 2020 al primero de 2022

- 3.086,59 € a cuotas impagadas por la parcela 18 por igual periodo temporal, y

- 320,49 € a cuotas impagadas por la parcela 25, por el referido periodo.

SEGUNDO. - Se parte de considerar, como señala la jurisprudencia que "*La naturaleza y normativa de las Entidades de Conservación se infiere del art. 24 del RGU aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que menciona entre las Entidades Urbanísticas de Colaboradoras, en su apartado 2.c), a las Entidades de Conservación.*

Todas las Entidades Urbanísticas Colaboradoras y, por tanto, las Entidades Urbanísticas de Conservación constituyen un medio de participación en la gestión urbanística de los interesados en el proceso urbanístico. Se trata, de 'asociaciones propter rem', tendentes a asegurar el mantenimiento y la conservación de la urbanización...

Tal clase de entidades -S^aT.S. 19/09/1988- "no gozan de personalidad jurídica sino a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro (Art. 26.2 Reglt. Gestión Urbanística) y por tanto ha de ser a partir de ese momento cuando han de entrar en juego las consecuencias jurídicas que derivan de su carácter administrativo" y, en tal sentido, dispone el Art. 153.4 de la L. 7/2002, de 17 de diciembre O.U. Aque "Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras".

De la documental obrante en autos aparece que si bien inicialmente se constituyó la Entidad Urbanística Colaboradora (E.U.C) en Junta de

04/11/2008, al haberse producido la impugnación del acta de constitución de noviembre y 16 de diciembre de 2008 por el propietario de una parcela, se dictó sentencia anulando el acta de constitución, decidiendo los vecinos acordar de manera unánime seguir funcionando, constituyéndose en Mancomunidad, continuando operando con arreglo a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, según consta en la Junta General de Constitución celebrada el 14/06/2014; se ratificaron los coeficientes de representación que en su día se fijaron en la Junta de Compensación; se acordó el modo de realizar el reparto de gastos... y se liquidó el estado de morosos, autorizándose al presidente para la reclamación judicial de cantidades, apareciendo ya como deudor el Excmo. Ayuntamiento de Mijas en su condición de propietario de las parcelas 13-B, 18 y 25 , que había venido cumpliendo con el pago de cuotas de las mismas hasta 2020.

Siendo en todo caso de aplicación lo establecido en el artículo 24 LPH, en cuyo apartado 2º se contempla la agrupación de Comunidades en Macrocomunidad... Resultando que tras su constitución como tal macrocomunidad se han venido celebrando Juntas en las que se han liquidado las deudas correspondientes, habiéndose reclamado al Ayuntamiento, que basó su negativa al pago en el hecho de que la EUC no estaba aprobada por el Ayuntamiento, ni por tanto inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Junta de Andalucía... a lo que se le dio debida respuesta, y se le reclamó lo adeudado a fecha 25/01/2021 (2.293,96 €), detallándosele lo adeudado por cada parcela en los periodos también detallados reclamados. Al no estar inscrita la EUC -inscripción de carácter constitutivo- y constituida como macrocomunidad, aún cuando fuera de hecho (de no cumplir todos los requisitos legalmente previstos), al resultar competente la jurisdicción civil (no estamos ante un supuesto de responsabilidad patrimonial frente a la Administración) y ser de aplicación la LPH, procede la estimación de la demanda por lo que se expone a continuación.

TERCERO.-A la pretensión actora la demandada no opuso hechos impositivos, extintivos, o excluyentes, resultando de la documental aportada que la deuda reclamada ascendía -según certificación- a la cantidad reclamada, impago de cuotas generadas durante el periodo indicado . Deben cumplir en todo caso los propietarios la obligación de abono que les impone el art. 9.1 e) L.P.H., de contribuir a los gastos generales de sostenimiento del inmueble con arreglo a su cuota de participación, fijada en el título o lo especialmente establecido, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de

individualización. Procediendo a la vista de la documental obrante en autos la condena al pago de las cuotas devengadas que se corresponden a la liquidación de deuda aprobada en Junta de Propietarios, importe detallado en la demanda ; así como al importe actualizado de deuda, pues cabe la inclusión en el ámbito de condena de futuro del importe de los gastos de comunidad no devengados cuando se trata de prestaciones que, además de periódicas, son constantes en su importe y su liquidación se obtiene mediante una simple operación aritmética, admitiéndose así las cuotas de comunidad líquidas que corresponden al mismo ejercicio anual que las detalladas en la demanda.

TERCERO. - En materia de costas procesales, es de aplicación el criterio objetivo de vencimiento. (Art . 394 LEC).

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

FALLO

Que estimando como estimo la demanda formulada por la Mancomunidad de Propietarios EUC La Cala Hills frente al Excmo. Ayuntamiento de Mijas , debo condenar y condeno a dicho demandado al abono a la actora de la cantidad de 4.588,10 € de principal en concepto de cuotas adeudadas. Con más los intereses legales procedentes desde la fecha de la interpelación judicial, y con expresa condena en costas.

Líbrese y únase certificación literal de esta resolución a las actuaciones, con inclusión de la original en el Libro de Sentencias.

Contra esta resolución cabe recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de MÁLAGA (artículo 455 L.E.C.). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 L.E.C.).

Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado de Banco Santander , indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código '02', de conformidad en lo establecido en la Disposición adicional

Decimoquinta de la L.O 6/1985 del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

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

PUBLICACIÓN. - Leída y publicada fue la anterior Sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada que la suscribe. Doy fe en FUENGIROLA.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

