

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MARBELLA

QUE POR TURNO DE REPARTO CORRESPONDA

DOÑA ROCÍO DANIELA LAVA OLIVA, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EL SOTO DE MARBELLA CLUB GOLF SOCIAL**, representación que acredito mediante copia de la escritura de poder para pleitos como **DOCUMENTO N.º 1**, bajo la asistencia de la Letrada de Doña Ángela Ascensión Díaz Rivera, perteneciente al despacho de abogados colectivo Martínez Echevarría Abogados, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito vengo a interponer **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** ejercitando la acción de reclamación de cantidad en concepto de cuotas comunitarias contra **JOYA VERDE S.L.**, con CIF n.º B93449635 y con domicilio social en CN 340, Km 175, Centro de Negocios Puerta de Banús, Bloque E, oficina 45, C.P. 29660, Marbella (Málaga), por la cantidad de **CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (129.760,61 €)**, en base a los siguientes

HECHOS:

PRIMERO.- La demandante es la Comunidad de propietarios El Soto de Marbella, Club Golf Social, con CIF H92477397, y con domicilio fiscal en Marbella (Málaga), Urbanización Marbesa, 324 D, C.P. 29604, Marbella (Málaga).

SEGUNDO.- La demandada es JOYA VERDE S.L., propietaria de la parcela R 4.1. del SAU 10 "El Vicario" de las Normas subsidiarias del término municipal de Ojén, parcela R4.1, integrante de la misma Comunidad de Propietarios. Se acompaña Nota Simple del Registro de la Propiedad número Uno de Marbella de la finca registral nº 7971, como **DOCUMENTOS Nº 2.**

Fue adquirida por título de adjudicación judicial, otorgada en Madrid ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 55 de Madrid, el 13 de septiembre de 2018.

TERCERO.- La demandada se retrasa en el pago de sus cuotas de comunidad y desde hace varios meses acumula una importante deuda por cuotas con la misma. En la Junta General de Propietarios celebrada el día 15 de febrero de 2019, se aprobó la liquidación de la deuda existente a fecha 31 de Diciembre de 2.018, procediendo a la notificación de dicho acuerdo en la forma establecida en el artículo 9.1.h) de la Ley de Propiedad Horizontal. En la misma Junta General de Propietarios se facultó al Presidente para exigir judicialmente el pago de dicha deuda en caso de que la misma no fuera satisfecha, pues la deuda impagada afecta al normal desarrollo económico y liquidez de la Comunidad de Propietarios.

Acompañamos como **DOCUMENTOS N.º 3** Acta de la Junta General de 15 de febrero de 2018, y como **DOCUMENTO N.º 4** certificación de dicho acuerdo expedida por el Secretario de la Comunidad de Propietarios, con el visto bueno del Presidente de la misma, y además certificando que se ha efectuado la notificación del acuerdo en la forma prevista en el artículo 9.1.h) de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.

CUARTO.- Desde entonces la demandada, a pesar de los requerimientos realizados por el Administrador de la Comunidad, no ha ingresado cantidad alguna, estando también pendientes de pago los recibos de cuotas periódicas por gastos de Comunidad de los periodos posteriores, por lo que se hace necesario acudir a la vía judicial. Sin tener en cuenta las cuotas periódicas impagadas al día de la fecha que aún no han sido liquidadas por la Junta General de Propietarios, la demandada acumulaba una deuda de 35.055,92 euros, que fue liquidada en la Junta General de Propietarios antes mencionada y que permanece impagada.

Se adjunta a la presente como **DOCUMENTO N.º 5** certificación de la deuda firmado por el Secretario Administrador donde se recoge el desglose de la deuda, correspondiendo a las siguientes cuotas:

Año 2015	30.863,91 €
Año 2016	36.503,55 €
Año 2017	31.196,59 €
Año 2018	31.196,56 €
TOTAL	129.760,61 €

Al haberse adjudicado la parcela la demandada el 13 de septiembre de 2018, responde por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por el anterior titular, de la parte vencida de la anualidad que ha tenido lugar la adquisición y los tres años anteriores, conforme el artículo 9. 1. e) LPH.

Se ha realizado un último requerimiento de pago de toda la cantidad debida por Burofax el pasado día 27 de marzo de 2019, entregado el día 29 de marzo. Se acompaña como **DOCUMENTO nº 6** el mencionado Burofax, así como el recibo de este.

QUINTO.- Es objeto de esta demanda, además de las cantidades reclamadas en el hecho cuarto, el importe de las cuotas futuras que resulten impagadas por los demandados, en primer termino las devengadas hasta la sentencia que ponga fin a este procedimiento, y en segundo lugar las devengadas a partir de la sentencia, hasta su completo cobro, todo ello conforme determina el art. 220 de la LEC.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIA.

La competencia territorial del Juzgado al que me dirijo, viene determinada por el art. 52.8.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en cuya virtud, en los juicios en materia de propiedad horizontal, será competente el tribunal del lugar en que radique la finca.

II.- DEFENSA Y REPRESENTACIÓN

El art. 23 de la LEC establece que la comparecencia en juicio será por medio de Procurador, que habrá de ser licenciado en Derecho, legalmente habilitado para actuar en el Tribunal que conozca del juicio y el artículo 31 de la LEC los litigantes serán dirigidos por abogados habilitados para ejercer su profesión en el tribunal que conozca del asunto. No podrá proveerse a ninguna solicitud que no lleve la firma de abogado.

III.- LEGITIMACIÓN

Mi mandante se encuentra perfectamente legitimado activamente para promover la presente demanda, a través de su Presidente, de conformidad a lo establecido en los arts. 6 LEC y 13.3 LPH. El demandado está legitimado pasivamente por ser propietario del (piso; local; garaje) causante de la demanda que se promueve.

IV.- PROCEDIMIENTO.

Respecto al procedimiento a seguir corresponde al Juicio Ordinario por así disponerlo el artículo 249. 2 de la citada LEC

V.- CUANTÍA DE LA DEMANDA.

En cumplimiento del art. 253 LEC, la cuantía del procedimiento es de 129.760,61 euros.

VI.- FONDO.

A.- En cuanto a la obligación del propietario contribuir al pago de los gastos comunes. Citar los artículos siguientes:

- **El artículo 9.1º apartado e) de la Ley de Propiedad Horizontal**, que establece la obligación de cada propietario de "Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el Título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización".

- **El artículo 21.1º de la misma Ley** que establece que "Las obligaciones a que se refiere los apartados e) y f) del artículo 9 (esto es los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización) deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta".

- **El artículo 393 del Código Civil**, a tenor del cual ".....el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.....".

De los preceptos transcritos se desprende que **la primera obligación de todo propietario, inherente a su condición de tal es contribuir a los gastos generales del inmueble** en la forma y tiempo determinada por la Comunidad de propietarios a la que pertenece.

En el caso que nos ocupa la demandada ha incumplido la obligación de pago de los gastos de comunidad correspondientes al inmueble de su propiedad, lo que justifica que se le reclame el pago de estos por vía judicial; Existe pues **un enriquecimiento injusto a cuenta de los demás propietarios**, pues el moroso disfruta de los servicios comunes, sin abonar los gastos, que recaen injustamente en los demás comuneros, con un claro perjuicio económico agravado por los gastos de la reclamación judicial supone.

La contribución al pago de los gastos generales es una obligación legal insoslayable, por cuanto no es admisible desde el punto de vista jurídico ni desde el de la convivencia, que los demás propietarios deban soportar y afrontar las consecuencias de la morosidad, **en el presente caso la realidad de la existencia de la deuda que se refleja en la certificación de la deuda expedida por el Administrador de la Comunidad de Propietarios, y la certificación del acuerdo de la Junta liquidatorio de la deuda de los demandado, lleva a la necesaria conclusión de que la demanda debe ser acogida en su integridad** (entre otras citar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de julio de 1.992).

También citar el artículo 18.1 de la LPH, que permite la impugnación de los acuerdos por cualquier comunero, por lo que en caso contrario hay que entender la plena conformidad de los mismos y de ahí que cualquier oposición deba ser considerada extemporánea.

B.- En cuanto a la afección real del inmueble al pago de las deudas comunitarias es de aplicación lo dispuesto en el párrafo primero apartado e) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

C.- En cuanto a los intereses generados por la deuda comunitaria. Citar los artículos 1.101 y 1.108 del Código Civil.

Establece el primero de los preceptos citados que *"quedaran sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de su obligación incurrieren en morosidad"*.

Según el artículo 1108 del Código Civil, *"Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos y a falta de convenio en el interés legal"*.

En consecuencia y a tenor de los artículos citados, no existiendo regla específica en los Estatutos de la Comunidad demandante sobre los intereses generados por las cantidades adeudadas una vez constituido el deudor en mora, el demandado deberá ser condenado además de al pago de la cantidad debida en concepto de principal, al pago del interés legal generado por la cantidad adeudada en concepto de daños y perjuicios.

D.- En cuanto a la CONDENA DE FUTURO.-

Art. 220 de la LEC sobre condena de futuro, establece que: *"1. Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte.".....*

VII.- COSTAS.

En cuanto a costas, el artículo 394 de la LEC, en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

Por todo lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por presentado este escrito, con los documentos que lo acompañan y sus copias, se sirva admitir todo ello y tener por formulado **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** en ejercicio de la acción de

reclamación de cantidad, acuerde señalar día y hora para la celebración del acto del juicio, con citación de las partes, y en su día, previa la tramitación que corresponda, con el recibimiento a prueba que desde ahora se solicita, dicte sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda se declaren los siguientes extremos:

1º.- Se condene a **JOYA VERDE S.L.**, con CIF n.º B93449635, a pagar a mi mandante la suma de **CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (129.760,61 €)** en concepto de cuotas comunitarias, más los intereses legales.

2º.- Se condene a pagar a **JOYA VERDE S.L.**, con CIF n.º B93449635 a pagar el importe de las cuotas, derramas y gastos comunitarios, emitidos por la Comunidad actora, posteriores a la presentación a la demanda, hasta sentencia, y de igual forma las vencidas con posterioridad hasta su completo pago, todo ello con los intereses legales.

3º.- Se condene en costas a **JOYA VERDE S.L.**, con CIF n.º B93449635 por su evidente temeridad y mala fe en dar lugar a este innecesario procedimiento.

Por ser de Justicia que piso en Marbella a veinticuatro de julio de dos mil diecinueve.

OTROSI DIGO.- Que esta representación ha intentado cumplir minuciosamente con los requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, que les son aplicables tanto en cuanto al fondo como en cuanto a la forma, lo que pongo expresamente de manifiesto a este tribunal, de conformidad con lo establecido en el art. 231 de la LEC, a fin de que me conceda el plazo para subsanar si se hubiera incurrido en algún defecto.

SUPlico AL JUZGADO.- Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Por ser de justicia en lugar y fecha ut supra.

Fdo. Letrado

NOMBRE DIAZ
RIVERA
ANGELA
ASCENSION -
NIF 78975642J

Firmado digitalmente
por NOMBRE DIAZ
RIVERA ANGELA
ASCENSION - NIF
78975642J
Fecha: 2019.07.03
11:34:02 +02'00'

Fdo. Procurador.

DOC. 1