



Juzgado de Primera Instancia Nº 6
Plaza del Juez Elío/Elío Epailaren Plaza, 1
Pamplona/Iruña
Teléfono y fax: 848.42.42.57 - FAX
848.42.42.81
Email: pinspam6@navarra.es
VE060

Sección: B
Procedimiento: JUICIO VERBAL (250.2)
Nº Procedimiento: 0000630/2017
NIG: 3120142120170004297
Materia: Obligaciones
Resolución: Sentencia 000069/2018

SENTENCIA Nº 000069/2018

En Pamplona/Iruña, a 02 de marzo del 2018.

Vistos por el Ilmo./a D./Dña FERNANDO PONCELA GARCIA, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Pamplona/Iruña y su Partido, los presentes autos de Juicio verbal (250.2) nº 0000630/2017, seguidos ante este Juzgado a instancia de D./Dña. JARDINES PARAISOL SERVICIOS S.L., representado por el Procurador D./Dña. FRANCISCO JOSE ABAJO ABRIL v asistido por su Letrado, contra D./Dña. _____ representado por el Procurador D./Dña. RUBEN DOMINGUEZ BASARTE y defendido por el Letrado D./Dña. JOSEBA CRESPO GARBISU.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que la meritada representación de la parte actora, formuló demanda de procedimiento monitorio arreglada a las prescripciones legales, en la que solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se requiriera de pago a los demandados _____ para que en el plazo de veinte días abonen a la parte actora la suma de 3.964,41 euros, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la Demanda, con apercibimiento de que, de no pagar ni comparecer en dicho plazo, se dictará Auto despachando ejecución, con expresa imposición de las costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Que admitida a trámite la demanda, la parte demandada se opuso al requerimiento de pago efectuado por las razones que considero convenientes y tras desistir la parte actora de la acción ejercida contra la demandada _____ J, se acordó la celebración del Juicio, que tuvo lugar el día 1 de Marzo de 2018, habiendo comparecido las partes litigantes, quienes tras alegar lo que estimaron pertinente, propusieron prueba, practicándose la admitida con el resultado obrante en autos.

TERCERO.- Que en la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

CUARTO.- Que en la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

Fecha y hora: 02/03/2018 14:44

Firmado por: FERNANDO PONCELA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://sedejudicial.navarra.es/>

Código Seguro de Verificación 3120142006-7627894973480a8dc9fd832449669e7cfdgXAA==

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente litigio se ejercita por la parte actora una acción personal de reclamación de cantidad derivada de responsabilidad contractual, en base a los servicios de mantenimiento, conservación y administración prestados desde 2.009 a 2.017, en el complejo turístico Conjunto Residencial Jardines Paraisol, en el que se encuentra el Apartamento 11405, sito en la C/ Ciutat de Reus nº 19 de Salou (Tarragona), constituido en régimen de derecho de aprovechamiento por turnos.

Frente a esta pretensión la parte demandada, tras reconocer que el Sr. [redacted] con su esposa de entonces; la Sra. [redacted] suscribió en el año 2.000, el contrato obrante como Documento nº 2 de la Demanda, se opuso alegando la falta de legitimación activa de la actora para reclamar, por cuanto no es la empresa con la que el demandado firmó el contrato y la actora no ha acreditado que le suceda. Alegó también el incumplimiento por parte de la empresa GREAT TIME, con la que contrató el demandado, al no haber proporcionado al demandado el periodo vacacional en la semana de su elección, a pesar de haber abonado todas las cantidades que se le reclamaron durante el periodo 2.000-2.008.

SEGUNDO.- Planteado en estos términos el debate es preciso decir, que con arreglo al contrato de 7 de agosto de 2.000, obrante como Documento nº 2 de la Demanda, válido como medio probatorio al no haberse impugnado por ninguna de las partes contendientes, el Sr. [redacted] y su esposa de entonces, concertaron con la empresa GREAT TIME, S.L., en cuanto titular de un derecho de uso y disfrute de aprovechamiento por turnos del inmueble de uso turístico, que ésta cediera a aquellos, que lo compraron, el turno nº 11 del apartamento nº 11405, de tipo H, inscrito como finca nº 47.149 del Registro de la Propiedad de Vilaseca/Salou, por el precio de 1.950.000 pesetas, más el 7% de I.V.A.

En la estipulación sexta del citado contrato se estableció que;

“La entidad mercantil JARDINES PARAISOL SERVICIOS, S.L.,..., es en la actualidad la empresa de servicio encargada del bien funcionamiento y conservación del inmueble en régimen de aprovechamiento por turno descrito en los exponendos II y III pagando en la actualidad una cuota anual por turno de 39.953 pesetas, actualizándose anualmente, según el Índice de Precios al Consumo, realizándose dicho pago anual el día 2 de enero de cada año.

No obstante, dado el prolongado tiempo transcurrido desde la firma de dicho contrato, y que durante todo este periodo, tal y como acreditan los Documentos nº 3 a 10 del Escrito de Oposición al Requerimiento de Pago, han sido distintas las empresas que se han dirigido al demandado para diversas cuestiones relativas a ese derecho de uso y disfrute por turnos; se puede decir que no consta suficientemente acreditado que en la actualidad, la entidad demandante siga siendo la encargada del buen funcionamiento y conservación del inmueble. Tampoco está acreditado de manera indubitada que esté capacitada para cobrar las cuotas a que se aludía en la estipulación sexta del contrato obrante como Documento nº 2 de la Demanda.

Fecha y hora: 02/03/2018 14:44

Firmado por: FERNANDO PONCELA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://sedejudicial.navarra.es/>

Código Seguro de Verificación 3120142006-7627894973d80a8dc9fd832449669e7cfdgXAA==

Fecha y hora: 02/03/2018 14:44	Firmado por: FERNANDO PONCELA
Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://sedejudicial.navarra.es/	Código Seguro de Verificación 3120142006-7627894973d80a8dc9fd832449669e7cfdgXAA==

De hecho, en el artículo 10 de los Estatutos que rigen la cotitularidad del derecho real limitado de uso y disfrute de la finca descrita, aportado por el demandado, y que forma parte de la documentación que le entregó la empresa GREAT TIME, con la que suscribió el contrato en base al cual se le reclama, se indica que;

“La Administración de la comunidad pro indiviso sobre cada uno de los departamentos y sus pertenencias corresponde a un administrador.

Dicha administración será ejercida por la compañía mercantil “CLUBOTEL LA DORADA SOCIEDAD LIMITADA”, cuyo nombramiento será ratificado por todos los sucesivos adquirentes en su título de adquisición, medianter su adhesión a estos estatutos. Ello se entiende sin perjuicio de su remoción, la cual requerirá el acuerdo mayoritario de los cotitulares del derecho real limitado de uso y disfrute del departamento, es decir de los que tengan más del cincuenta por ciento del total de las cuotas del mismo.”

En el artículo 11 de dichos Estatutos se establece que corresponde al administrador, entre otras facultades, la reclamación extrajudicial y judicial o cobro de las cuotas de los cotitulares y el pago de los gastos, conforme a los presentes estatutos.

Es decir, sería la empresa “CLUBOTEL LA DORADA SOCIEDAD LIMITADA” la legitimada para reclamar al demandado las cuotas que no hubiera abonado, pero la parte actora no ha aportado ninguna inscripción del Registro Mercantil que demuestre sin ningún género de dudas, que ella es sucesora de dicha entidad, o que existe identidad entre una y otra, por lo que no siendo ella la que tiene encomendada la facultad de reclamar judicial o extrajudicialmente el pago de las cuotas, carece de cualquier legitimación para interponer la Demanda origen de las presentes actuaciones.

La parte actora es la más próxima a las fuentes probatorias para acreditar tales extremos, por lo que tiene la carga de la prueba de efectuar dicha probanza, con arreglo al artículo 217 de la LEC, máxime cuando a la parte demandada no se le puede exigir que acredite que no es actualmente la que tiene encomendado dicho cometido.

La parte actora alega que su condición de empresa de servicios viene acreditada además, por los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad, según los cuales, en el artículo 32 se le confiere el cargo de administrador del complejo a la actora, que con arreglo a los artículos 33 a 35 supone la facultad de cobrar las cuotas de mantenimiento (Documento nº 4 de la Demanda). También alude al contrato de prestación de servicios firmado por la actora con la empresa CRAVIC, S.A., en virtud del cual, esta entidad, en cuanto titular de una serie de apartamentos encarga a la entidad demandante, la prestación de servicios de gestión y mantenimiento del Complejo JARDINES PARAISSOL, integrado por los apartamentos antes descritos (Documento nº 3 de la Demanda).

No obstante, el apartamento cuyo derecho de uso y disfrute por turnos fue vendido al demandado y a la entonces, su esposa, está integrado por el apartamento 11405, inscrito como finca nº 47.149 del Registro de la Propiedad de Vilaseca/Salou, y las inscripciones registrales recogidas en el Documento nº 4 de la Demanda, hacen referencia a una finca diferente, a la finca nº 46.881 del citado Registro de la Propiedad, por lo que, lo dispuesto en dichas inscripciones no es de aplicación al apartamento nº 11405, tipo H. Además, tampoco consta que la empresa

Fecha y hora: 02/03/2018 14:44	Firmado por: FERNANDO PONCELA
Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://sedejudicial.navarra.es/	Código Seguro de Verificación 3120142006-7627894973d80a8dc9fd832449669e7cfdgXAA==

CRAVIC, S.A., propietaria en su día, de la finca registral nº 46.881 del citado Registro de la Propiedad, tenga nada que ver con el apartamento cuyo derecho de uso y disfrute por turnos, fue vendido al demandado. Si se observa la ubicación de los distintos apartamentos, propiedad de CRAVIC, S.A., que son objeto del contrato obrante como Documento nº 3 de la Demanda, nos encontramos con que, ninguno de ellos coincide con el apartamento nº 11405, tipo H.

Por ello, no estando acreditado que la actora sea la actual prestadora del servicio de mantenimiento del apartamento nº 11405, tipo H, objeto de litigio, ni que esté facultada para cobrar, en nombre de la propiedad de dicho inmueble, las cuotas de mantenimiento; no cabe sino considerar que no está legitimada para cobrar tales cuotas, y solo cabe desestimar la Demanda.

A mayor abundamiento, ni siquiera está acreditado que el importe de las cuotas debidas por el demandado desde 2.009 hasta el 2.017, sea el indicado en los recibos obrantes como Documento nº 5 de la Demanda. En el contrato objeto de litigio se habló de una cuota anual de 39.953 pesetas (240,68 euros), actualizable conforme al I.P.C. y sin embargo, al demandado se le están reclamando sin ninguna acreditación de cual han sido las variaciones anuales del I.P.C. durante todos los años desde la vigencia del contrato, cuotas que van de los 353,78 euros en 2.009, a 418 euros, en 2.017.

Tampoco está acreditado de donde proceden, ni quien acordó, las derramas con que se incrementan algunas de las cuotas, tal y como reflejan los recibos obrantes en dicho Documento. Por otro lado, dado que en el contrato obrante como Documento nº 2 de la Demanda, ninguna alusión se hacía al pago de derramas distintas a la cuota establecida en su estipulación sexta, ninguna cantidad se puede reclamar al demandado por tal concepto de derramas.

A raíz de todo lo expuesto, de conformidad con los artículos 1.089, 1.091, 1.254 a 1.258, 1.278, 1.445, 1.500 y concordantes y 1.124 del Código Civil, interpretados "a sensu contrario", procede absolver al demandado de todos los pedimentos contra él formulados.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y habiendo sido desestimada la Demanda, procede condenar a la parte actora al abono de las costas procesales causadas.

Vistos los citados artículos y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que debo DESESTIMAR y DESESTIMO la Demanda interpuesta por la entidad JARDINES PARAISOL SERVICIOS, S.L., frente a, en el sentido de absolver al demandado de todos los pedimentos contra él formulados y de condenar a la actora al abono de las costas procesales causadas.

La presente resolución no es firme y contra la misma cabe interponer recurso de apelación en ambos efectos en este Juzgado para



ante la Ilma. Audiencia Provincial de Navarra, en el plazo de **VEINTE DIAS** desde su notificación.

Así, por ésta mi Sentencia de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo acuerdo, mando y firmo.

E/

Fecha y hora: 02/03/2018 14:44	
Firmado por: FERNANDO PONCELA	
Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://sedejudicial.navarra.es/	
Código Seguro de Verificación 3120142006-7627894973d80a8dc9fd832449669e7cfdgXAA==	

PUBLICACION.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el mismo Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en PAMPLONA/ IRUÑA en el día de la fecha, de lo que yo el Secretario doy fe.

