

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2**

PATERNA (VALENCIA)

Avenida VICENTE MORTES ALFONSO,104 BAJO

**TELÉFONO:** 963108301

N.I.G.: **46190-41-1-2019-0003975**

**Procedimiento: Asunto Civil 000750/2019**

**S E N T E N C I A Nº 000130/2021**

En PATERNA, a 22 de junio de 2021.

VISTOS por María Concepción Almagro Moscardó, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de los de Paterna, los presentes autos de Juicio Ordinario número 750/2019, que tienen su origen en la demanda promovida por Comunidad de Propietarios del Inmueble sito en la Plaza Guillem Agulló nº 1 y 2 y garajes de Burjassot (Valencia), representada por la Procuradora María Montalt del Toro, y defendida por la Letrada Norma Carreño Feliu, contra el Excmo. Ayuntamiento de Burjassot, defendido y representado por el letrado José María Albert Garrido, son autos que versan sobre reclamación de gastos comunitarios; todo ello en atención a los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que la representación de la Comunidad de Propietarios actora, formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, que se dictara sentencia estimando la demanda planteada con los siguientes pronunciamientos:

Se condene en calidad de propietario al EXCMO AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT al pago de la cantidad de 66.478'50 € más los intereses legales, debiendo de soportar METROPOLI BURJASSOT, S.L. como titular registral de los bienes de los que derivan los anteriores gastos de comunidad, la ejecución sobre estos inmuebles inscritos a su nombre, con expresa condena en costas al EXCMO AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT por su evidente temeridad y mala fe; Subsidiariamente, y para el caso de considerarse que el propietario de los bienes de los que derivan los gastos de comunidad sigue siendo METROPOLI BURJASSOT, S.L. (a pesar de la nulidad judicialmente resuelta del acuerdo plenario de fecha 28.05.2005 en base a la cual se obtuvo esta condición), se solicita se condene solidariamente al pago de la cantidad de 66.478'50 € más intereses legales al EXCMO AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT y a METROPOLI BURJASSOT, S.L. en aras de las especiales circunstancias concurrentes en el presente supuesto y a los argumentos esgrimidos en el cuerpo de la presente demanda, todo ello con expresa condena en costas a las demandadas por su evidente temeridad y mala fe.

**SEGUNDO.-**Que admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a los demandados. Por Xavier Perna Bertrán, en representación de PERNA BERTRÁN Y ASOCIADOS SLP, sociedad nombrada administrador concursal de la Compañía METROPOLI BURJASSOT SL, se presentó escrito solicitando el archivo del procedimiento respecto de METROPOLI, al estar la misma en concurso de acreedores en la fecha de presentación de la demanda. De dicho escrito se dio traslado a la actora, la cual informó que, para el caso de que por el Juzgado n.º 2 de Paterna se entendiera que no puede conocer de la causa contra METROPOLI, se aceptase el desistimiento de la actora respecto de dicha mercantil concursada, continuando el procedimiento respecto de AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT.

**TERCERO.-**Por la Letrada de la Administración de Justicia, se dictó diligencia de ordenación de fecha 28 de febrero de 2020, por la que se tuvo por desistida a la comunidad actora de la demanda dirigida contra METROPOLI,

continuando respecto de la demandada AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT, diligencia que devino firme.

**CUARTO.-** Por el demandado AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT, se presentó escrito de contestación a la demanda solicitando su desestimación por las razones contenidas en dicho escrito, todo ello con imposición de costas.

**QUINTO.-** Por diligencia de 9 de junio de 2020 se señaló la audiencia previa, que tuvo lugar el día 28 de octubre de 2020, donde se ratificaron por las partes sus respectivos escritos, se respondió a las excepciones formales y, tras fijar los hechos controvertidos, las partes propusieron prueba, siendo admitida la prueba documental obrante en autos, la remisión de oficios y prueba testifical.

**SEXTO.-** La vista de juicio oral tuvo lugar el 31 de mayo de 2021, practicándose las pruebas admitidas y quedando, tras conclusiones, los autos sobre la mesa para dictar sentencia.

**SÉPTIMO.-** Que en la tramitación de estos autos se han respetado las normas y garantías legales y del proceso, salvo los plazos, por impedirlo el volumen de asuntos que pesa sobre el Juzgado así como la tramitación de asuntos penales de carácter preferente.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Por la Comunidad de Propietarios GUILLEM AGULLÓ 1, 2 Y GARAJES de BURJASSOT, se ejercita demanda de reclamación de cuotas comunitarias devengadas por los trimestres comprendidos entre el tercer trimestre de 2012 y el tercer trimestre de 2018, correspondientes a la participación del Ayuntamiento como propietario de las plazas de aparcamiento identificadas como número 1 a 99 del sótano primero del Edificio de la Plaza Guillem Agulló de Burjassot, y de conformidad con el fallo de la Sentencia de 04/05/2007 de Sección

2 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Recurso Contencioso-Administrativo 959/05. Es impugnada por el Ayuntamiento de Burjassot su legitimación pasiva negando ser titular de las plazas mencionadas y negando por tanto su condición de comunero de la citada Comunidad de Propietarios.

Son hechos probados los siguientes:

1.- El Ayuntamiento de Burjassot, en Pleno celebrado el 18 de mayo de 2005, aprobó la enajenación a PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT SL (hoy METROPOLI BURJASSOT SL) de las parcelas existentes en el subsuelo de las zonas verdes previstas en el PRI CEMENTOS TURIA destinadas a aparcamiento, siendo la identificación de las fincas objeto de enajenación, SUBSUELO DE LA ZONA VERDE PÚBLICA ZV-1 y SUBSUELO DE LA ZONA VERDE PÚBLICA ZV-2.

2.- El 22 de diciembre de 2005 el Ayuntamiento y PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT, firmaron Convenio Urbanístico, en cuya estipulación 14.3 se establecía que en el aparcamiento a ejecutar en el subsuelo de la parcela resultante de la zona verde ZV2 y viarios peatonales situados entre las resultantes R-3 y R-4, se reservará un número de plazas de aparcamiento, que se fija en 100 plazas aproximadas, en régimen de rotación de plazas para su uso público general, cuya explotación y administración corresponderá al Agente Urbanizador, o al tercero que este designe, determinándose la ubicación de las plazas en el proyecto de construcción del aparcamiento indicado.

3.- En fecha 22 de diciembre de 2005, mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia César Belda Casanova, el Ayuntamiento de Burjassot vendió a PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT SL el subsuelo de la zona verde pública ZV-1 y subsuelo de la zona verde pública ZV-2.

4.- Por el agente urbanizador, una vez que se había formalizado la compraventa y adquirido los subsuelos de la zona verde ZV-1 y ZV- 2 de Burjassot, en ejecución

del Convenio, realizó las siguientes actuaciones: Sobre la parcela del subsuelo ZVI se realizaron únicamente actuaciones de movimiento de tierras, no llegando a plantearse proyectos para el desarrollo urbanístico de la misma. En cambio, sobre la parcela del subsuelo ZV2, junto con otras fincas propiedad de METROPOLI, se declaró el inicio de la construcción de un edificio de viviendas, locales comerciales y plazas de aparcamiento. El inicio de la actuación constructiva se materializó el 25 de abril de 2006, fecha en que se inició la construcción de los aparcamientos en los subsuelos de la zona verde ZV-1 y ZV- 2 de Burjassot, siendo elevado a tal efecto ante el Notario de Valencia D. Carlos Pascual de Miguel y bajo el nº 1.533 de su protocolo, la escritura de declaración de obra nueva en construcción, constitución de los regímenes de propiedad horizontal y constitución de servidumbre. La construcción que se declara se compone de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros, con una superficie, cada una, de cuatro mil seiscientos quince metros y ochenta y siete decímetros cuadrados (4.615,87 m<sup>2</sup>), de los que cuatro mil trescientos treinta y nueve metros cuadrados (4.339 m<sup>2</sup>), se sitúan bajo la zona verde, y doscientos setenta y seis metros y ochenta y siete (276,87 m<sup>2</sup>) bajo los viales peatonales, a partir de un metro bajo rasante hasta nueve metros de profundidad. En la primera planta de sótano se distinguen dos zonas, perfectamente delimitadas, una con capacidad para noventa y nueve plazas de aparcamiento, ubicándose también en ella las dependencias para grupo electrógeno y almacén; y la otra con capacidad para cuarenta y cinco plazas de aparcamiento, además de las dependencias para control, despacho, aseos, limpieza, ventilación, centro de transformación de energía y parte de la dependencia de almacén de limpieza, cuya parte restante se sitúa en la primera de sótano del edificio construido en la parcela R-3. La segunda planta de sótano tiene una capacidad para ciento cincuenta y tres plazas de aparcamiento, y quince plazas de aparcamiento con trastero, ubicándose también en ellas unas dependencias para depósitos y grupos de presión, y para ventilación.”

5.- La Sentencia de 04/05/2007 de Sección 2 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Recurso Contencioso-Administrativo 959/05 dispuso: “FALLAMOS. Estimamos en

parte el recurso interpuesto por el Procurador don Julio Just Villaplana, en nombre y representación de don Jordi Sebastia y Talavera y Don Emilio Altur Mena, contra el Acuerdo Plenario, del Ayuntamiento de Burjassot, de dieciocho de mayo de dos mil cinco, cuyo punto 6, relativo a la enajenación directa del subsuelo de las zonas verdes con destino aparcamientos, declaramos NULO Y SIN EFECTO ALGUNO”.

6.- Dicha sentencia fue confirmada por la Sentencia de fecha 20/05/2011 dictada por la Sección 5ª. Sala de Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo en el Recurso de Casación 3413/2007, que dispuso: “FALLAMOS. 1º No haber lugar y, por tanto, desestimar el recurso de casación que con el número 3413/2007, han interpuesto “PROMOCIONES ESPACIO CISA HABITAT, S.L.” y el Ayuntamiento de Burjassot contra la sentencia de la sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 4 de mayo de 2007 (Recurso Contencioso-Administrativo número 959/05, la cual, en consecuencia confirmamos..”

7.- Conocido el resultado de las anteriores actuaciones judiciales, la Comunidad de Propietarios, en las Juntas de propietarios celebradas en fecha 15 de mayo de 2018 y 24 de septiembre de 2018, aprobó la liquidación de la deuda, y se acordó proceder judicialmente contra el Ayuntamiento para reclamar el cobro de la antedicha cantidad.

**SEGUNDO.-** Sobre la base de tales hechos, entiende la Comunidad de Propietarios demandante que, dejado sin efecto el Acuerdo Plenario de fecha 18.05.2005 por el que se acordaba la enajenación a favor de PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT SL., actualmente METRÓPOLI BURJASSOT, S.L., es evidente que la propiedad del subsuelo de las zonas verdes, correspondiente con las plazas de aparcamiento de que dimanar los gastos de comunidad objeto de las presentes actuaciones, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Burjassot, y ello con independencia del procedimiento, de los términos y/o de los plazos dentro de los que se produzcan los efectos derivados de la nulidad acordada por resolución judicial.

Frente a ello, el Ayuntamiento sostiene que no hay argumento jurídico alguno que permita sostener la afirmación de que el propietario de las plazas de garaje deba ser el Ayuntamiento. El Ayuntamiento no es titular registral, ni titular catastral, ni muchos menos miembro de la Comunidad de Propietarios en relación con las meritas plazas de garaje. El Ayuntamiento fue titular dominical del subsuelo, pero nunca ha sido titular de las plazas de garaje y, en el caso de que, con ocasión de la sentencia de la jurisdicción contencioso administrativa del 2011, que se limita a anular un acto administrativo, se hubiera procedido a declarar la nulidad del negocio jurídico privado de la transmisión del subsuelo y se hubieran debido restituir las prestaciones al estado en que se encontraban, cosa que no ha acontecido, el Ayuntamiento debería ser restituido en la propiedad del subsuelo, pero nunca de las plazas de garaje edificadas por METRÓPOLI BURJASSOT, S.L., debiendo, en su caso, ser demolidas y devolver el subsuelo en el estado en que fue entregado (lo que se advierte de imposible o más que difícil ejecución). El fallo meramente declarativo en relación con la anulación de un acto administrativo de la sentencia de 2011 es inejecutable y es, precisamente por ello, que no se ha ejecutado, no habiendo afectado al negocio jurídico privado, que no se ha anulado, ni mucho menos se han restituido las partes prestación alguna. Además, el Ayuntamiento nunca ha sido titular de las plazas de garaje y la Comunidad de Propietarios actora pretende, sin base ni fundamento alguno, que se le considere propietario por la única razón interesada de que es una entidad solvente y el auténtico titular dominical de las plazas no paga los gastos de comunidad. No puede atribuirse la propiedad de las plazas al antojo de la Comunidad de Propietarios. Consecuencia de lo anterior es que esta demanda está abocada a su inadmisión por falta de legitimación pasiva del Ayuntamiento o a una desestimación *a radice*, ya que no solo resulta que el Ayuntamiento no es propietario de las plazas y, lo 4/25 más importante, nunca lo fue (y no podría revertirse a esa hipotética situación), sino que además la actora basa su demanda en dicha afirmación que da por sentada sin justificación jurídica alguna que la sustente.

**TERCERO.-** La excepción debe estimarse. El artículo 9.1 de la Ley de Propiedad



Horizontal establece que son obligaciones de cada propietario:

(...)

e) 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, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Legitimado pasivamente para soportar la reclamación de gastos de la comunidad de propietarios lo está por tanto el comunero o copropietario de las plazas de garaje 1 a 99. La sentencia de fecha 4 de mayo de 2007 anula el acto administrativo consistente en la aprobación de la enajenación de los subsuelos a PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT, por no haberse seguido el procedimiento legalmente establecido, si bien nada establece sobre los efectos de la nulidad. Pese a que la Comunidad de Propietarios considere que el Ayuntamiento deviene automáticamente propietario de las 100 plazas de garaje reservadas a rotación de plazas para su uso público general, lo cierto es que el propio agente urbanizador, en la actualidad METRÓPOLI, inició un procedimiento ante el Juzgado Contencioso Administrativo, desestimado por falta de jurisdicción, el cual se reprodujo ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Paterna, donde precisamente, se reclama que, conforme al artículo 1.303 del CC, las partes se restituyan recíprocamente las cosas que hubieran sido objeto del contrato, con sus frutos e intereses, de manera que cada una de las partes vuelva a la situación anterior a la que se encontraba con anterioridad al negocio declarado nulo. Dicho procedimiento se encuentra subjudice, por lo que, en este momento, no se ha producido la restitución de prestaciones ni la determinación de las prestaciones en concreto que se han de restituir a cada parte. Lo cierto es que, tras la declaración de obra nueva a la que se hace referencia en el punto 4 de los hechos probados de esta resolución, los subsuelos propiedad del Ayuntamiento ya no son tales, sino que sobre ellos se han construido plazas de garaje y otras dependencias. Por algunas de dichas plazas de garaje, como reconoce la Comunidad de Propietarios a través de su administrador Sr. Arenes, paga METROPOLI las cuotas de la



comunidad de propietarios; lo mismo reconoce el Sr Moliner, legal representante de METROPOLI. Luego no se entiende la razón por la que no se le reclaman por la Comunidad de Propietarios las cuotas de las plazas 1 a 99, pues el subsuelo donde se ubican todas las plazas fue enajenado en un único acto a la antecesora de METROPOLI y se declaran todas las plazas en una misma escritura de obra nueva. La única diferencia es que las plazas 1 a 99 están destinadas durante 3 años a rotación bajo la explotación del propio agente urbanizador, pero eso no las hace diferentes a las demás a efectos de su titularidad.

En el Registro de la propiedad de Valencia Cinco, las plazas se inscribieron a nombre de PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT, según calificación que obra al final de la escritura de obra nueva. Por el administrador único de METROPOLI Sr. Moliner, se reconoce en respuesta escrita al oficio remitido por el Juzgado y en su declaración en el acto de juicio, que las plazas están inscritas a nombre de la sociedad que representa en el Registro de la Propiedad, y que, sin embargo, la Comunidad de Propietarios no reclama el pago de la cuota comunitaria de dichas plazas a la mercantil.

En definitiva, no habiéndose declarado los efectos restitutivos de la sentencia de 4 de mayo de 2007, y, por tanto, no estando acreditado que el propietario de las plazas de aparcamiento identificadas como número 1 a 99 del sótano primero del Edificio de la Plaza Guillem Agulló de Burjassot sea el Ayuntamiento de Burjassot, debe declararse la falta de legitimación pasiva del Ayuntamiento de Burjassot para soportar la reclamación de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios de la que no forma parte. Debiendo desestimarse en su integridad la demanda.

**CUARTO.-** En cuanto a las costas causadas en el presente procedimiento, se impondrán al actor por el principio de vencimiento (394 LEC)

Visto lo expuesto,

## FALLO

Que, desestimando la demanda interpuesta por Comunidad de Propietarios del Inmueble sito en la Plaza Guillem Agulló nº 1 y 2 y garajes de Burjassot (Valencia), representada por la Procuradora María Montalt del Toro, contra el Excmo. Ayuntamiento de Burjassot, ABSUELVO al demandado de cuantos pedimentos se dirigieron contra el mismo.

Impongo las costas de esta instancia a la demandante.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días en este juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia.

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma M<sup>a</sup> Concepción Almagro Moscardó, Magistrada de Primera Instancia e Instrucción de este Juzgado.

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado A. Justicia doy fe, en PATERNA (VALENCIA) , a veintidós de junio de dos mil veintiuno .