

24 FEB 2012

SENTENCIA

~~COPIA~~

En Oviedo, a veintiuno de febrero de dos mil doce

Juez que la dicta: Daniel Rodríguez Antúnez

Objeto: Reclamación de cuotas de comunidad de propietarios

Demandante: Comunidad de Propietarios Urbanización Soto de Llanera

Abogado: D. Enrique Llavona Quirós
Procuradora: D^a María Ángeles Fuertes Pérez

Demandado: Banco Español de Crédito - Banesto

Abogado: D. Julio González Fernández
Procuradora: D^a María García Bernardo Albornoz

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 11 de julio de 2011 se interpuso por la Procuradora de los Tribunales Sra. Fuertes Pérez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Urbanización Soto de Llanera, demanda de juicio ordinario contra Banco Español de Crédito (Banesto), en la que solicitaba la condena de la demandada a abonar la cantidad de 11.360,39 euros más intereses y con imposición de costas.

SEGUNDO.- La demanda se admitió a trámite con decreto de 13 de julio, dándose traslado para su contestación a la demandada.

TERCERO.- Mediante escrito de 4 de octubre de 2011 la Procuradora Sra. García Bernardo Albornoz contestó a la demanda en nombre y representación de Banco Español de Crédito - Banesto, oponiéndose a la misma y solicitando la desestimación con imposición de costas.

CUARTO.- El día 17 de noviembre de 2011 se celebró audiencia previa, en la que resultó estimada la excepción de falta de representación esgrimida por la parte demandada, considerándose como un defecto subsanable y emplazando a la parte demandante para su corrección.

QUINTO.- Una vez conformada debidamente la representación de la Comunidad de Propietarios demandante, el día 10 de enero de 2012 se celebró nuevo acto de audiencia previa, en el que no se alcanzó acuerdo entre las partes. Se delimitaron los hechos

controvertidos y las partes propusieron al respecto las pruebas de su interés, que quedaron admitidas como consta en autos. Se señaló la celebración de juicio oral para el día 14 de febrero de 2012.

SEXTO.- En el día indicado se celebró la vista oral, practicándose las pruebas que habían quedado admitidas. Seguidamente las partes formularon sus conclusiones y con todo ello quedaron los autos vistos para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comunidad de Propietarios demandante ejercita en el presente procedimiento una acción de reclamación de cantidad por impago de cuotas comunitarias. Expone para ello en su demanda que en asamblea general ordinaria de 14 de abril de 2011 se aprobó la liquidación de deudas de la demandada por cuotas impagadas como titular del inmueble de la Comunidad denominado "club social". Estima la demandante que Banesto responde como adjudicatario judicial de la finca, desde la fecha de adjudicación, abril de 2010, hasta la de liquidación de deuda, así como por las cuotas adeudadas por el resto de la anualidad 2010 y por la anualidad 2009 completa por la afección real del inmueble dispuesta en la Ley de Propiedad Horizontal.

La entidad bancaria demandada se opone a la reclamación argumentando que si bien resultó adjudicataria judicial de la finca en un procedimiento de ejecución forzosa, no obstante se produjeron diversos defectos que han dado lugar a que a fecha de interposición de la demanda la misma no constase inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de Banesto, considerando que sólo desde dicha inscripción puede responder frente a terceros como propietaria. Además opone que en ningún caso cabe la reclamación de las cuotas correspondientes al período inmediatamente anterior a su adquisición, sea ésta en la fecha que sea, por regular el art. 9.e) de la LPH una obligación de la finca, y no una obligación personal de su titular. Asimismo opone que por acuerdo expreso la propia Comunidad de Propietarios demandante acordó efectuar la reclamación por cuotas partir de que se tenga conocimiento de la titularidad registral del inmueble a favor de Banesto, lo que estima no ha sido respetado por la demandante al tiempo de interposición de la demanda, que la considera como un acto contrario a los actos propios de la demandante.

SEGUNDO.- La parte demandante reclama una deuda por cuotas impagadas aprobada en Junta de propietarios de 14 de abril de 2011 (documento nº 7 de la demanda). Según consta en el acuerdo tercero de dicha Junta la deuda del local denominado "Club Social", de la parte demandada, se corresponde con 4.811,76 euros por la anualidad 2010; 1.603,92 euros del período enero-abril de la anualidad 2011; y 4.944,71 euros de la anualidad 2009, correspondiendo ésta última y la parte de la anualidad comprendida entre enero y abril de 2010 a la afección legal regulada en el art. 9.e) de la LPH, y correspondiendo el resto a las cuotas devengadas desde la adjudicación del inmueble a la titularidad de Banesto.

La entidad demandada plantea tres objeciones a tal reclamación: que no es deudora desde la adjudicación en subasta judicial sino desde la inscripción registral y la toma de posesión efectiva del inmueble; que no es deudora de las cuotas anteriores a su adquisición; y que existe un pacto de la Comunidad para no reclamarle deudas hasta que conste inscrito el dominio en su favor en el Registro de la Propiedad.

Las dos primeras cuestiones resultan eminentemente jurídicas, y deben resultar rechazadas. El artículo 9.e) de la LPH impone a todo copropietario la obligación 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, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Por su parte el art. 21 especifica que esta obligación, entre otras, deberá cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta.

En el caso que nos ocupa la entidad Banesto resulta civilmente propietaria (y consecuentemente obligada para con la Comunidad de Propietarios, por quedar ya desde entonces integrada en la misma) desde el dictado de un auto de adjudicación en su favor del dominio del local comunero, auto de 13 de abril de 2010 (documento nº 1 de la demanda) dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Madrid en autos de ejecución de título judicial 389/01. La inscripción de esa adjudicación en el Registro de la Propiedad no es un elemento constitutivo del derecho de propiedad adquirido sobre el inmueble en cuestión.

En el sistema del Código Civil, inspirado en el Derecho Romano, la transmisión de la propiedad y demás derechos reales no se produce con el sólo acuerdo de voluntades, sino que además se requiere la concurrencia de la entrega o tradición (artículos 609 y 1095 del Cc). Ahora bien, dicha tradición no se corresponde necesariamente con el acto material de entrega física de la cosa, sino que en determinados supuestos está legal y jurisprudencialmente admitida y asentada la *facta traditio* como mecanismo válido de obtención por parte del adquirente de la posesión del inmueble. Así el artículo 1462.2 del Cc regula la presunción *iuris tantum* de que el otorgamiento de la escritura pública de compraventa equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato.

Pues bien, respecto del supuesto de la adjudicación judicial de un inmueble en pública subasta la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha equiparado con buena lógica la aprobación del remate como título, y el auto de adjudicación al rematante como el modo, como la *facta traditio* con la que pasa a ostentar con plena validez jurídica la posesión del inmueble (Sentencias de 1 de julio de 1991; 11 de julio de 1992; ó 10 de junio de 1994). Esa resolución judicial de adjudicación es plenamente susceptible de acceder al Registro de la Propiedad al igual que una escritura pública de compraventa, de modo que no regulándose un *numerus clausus* en los artículos 1462 a 1464 del Cc para la entrega del bien es evidente que con ese auto,

título con acceso al Registro, se produce igualmente la entrega jurídica del bien.

Por lo tanto ninguno de los dos momentos pretendidos por la parte demandada, inscripción en el Registro de la Propiedad ni entrada efectiva en la finca, determinan el momento del devengo de las cuotas ante la Comunidad de Propietarios. En ningún caso se trata de una cuestión atinente a las garantías frente a terceros de la fe pública registral, sino que por el contrario se trata de la cuestión atañe a una pura cuestión jurídico-civil de fondo del régimen de comunidad de bienes, en este caso el especial de propiedad horizontal, comunidad de la que forma parte la demandada desde que es propietaria del bien, no desde que inscribe su dominio en el Registro. El devengo se produce en el caso que nos ocupa desde el día 13 de abril de 2010 en que se consumó la transmisión del dominio del local a favor de la demandada, ya que la LPH obliga al pago de las cuotas al titular del piso o local, por lo que desde la fecha indicada las cuotas devengadas son una deuda de Banesto como efectiva propietaria civil del local "Club Social" desde tal fecha.

TERCERO.- Tampoco cabe acoger, como ya se ha anticipado, la oposición esgrimida por la entidad demandada relativa a que ella no es deudora personal de las cuotas de la comunidad de la anualidad anterior a la de su adquisición, sino que se trata de una obligación real de la finca en sí. La LPH regula la cuestión en el artículo 9.e), con el que cabe colegir que la deuda sí es del adquirente del inmueble, siendo la afección real del local una garantía y no un medio de identificación del deudor.

El párrafo tercero del mencionado art. 9.e) de la LPH dispone que "el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación".

La dicción literal de la norma no deja lugar a dudas a la regulación de una obligación del adquirente. Es una obligación que no excluye la responsabilidad del transmitente, y así el tenor de la norma representa ciertas garantías o especialidades para el adquirente obligado a responder: lo hace limitadamente, por las cuotas impagadas de la anualidad en que se produjo su adquisición y de la anualidad anterior, pero no del resto. Queda sin perjuicio la facultad, en su caso, de repetición por parte del adquirente frente al transmitente que sigue siendo deudor (y además respondiendo con todo su patrimonio, no sólo con afección legal de determinados de sus bienes). Y para el acreedor, para la Comunidad de Propietarios, la norma regula una garantía de cobro como es la afección del piso o local a esa deuda. Esta última previsión no puede ser interpretada, como pretende en este caso la entidad demandada, como motivo excluyente de la

responsabilidad personal por la deuda: la tiene el transmitente como propietario en el momento del devengo de aquellas cuotas, y la tiene también el adquirente por expresa disposición legal, si bien hasta el límite de la anualidad de la adquisición y la anterior. De hecho el artículo 21 de la LPH obliga al pago, como ya se ha indicado, al propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta, y faculta a la Comunidad de Propietarios para demandar tanto al propietario actual como al titular anterior que deba responder solidariamente del pago de la deuda.

Así se ha manifestado ya jurisprudencia menor, indicando que "la transmisión del derecho de propiedad sobre el piso o local no exonera al transmitente de su obligación de abonar los gastos comunes de los que resulte deudor cuando todavía era propietario. Sin embargo, el mismo art. 9-1, e) de la LPH tras la reforma producida por la Ley 8/1999, determina claramente la responsabilidad del adquirente frente a la comunidad de propietarios, por las cuotas impagadas de la anualidad en que tenga lugar la adquisición y las correspondientes al año natural inmediatamente anterior, sin perjuicio de su derecho de repetición frente al personalmente obligado. Se trata de una obligación de las denominadas "propter rem", determinada "ex lege", por la afección real que sujeta el inmueble transmitido al abono de dicha deuda, y que, únicamente cabe hacer efectiva, mediante la convocatoria al proceso del nuevo adquirente. Lo que también determina su legitimación pasiva para soportar la acción entablada" (SAP Orense 112/11, de 25 de marzo). También la Audiencia Provincial de Asturias ha señalado en la misma línea que "al mantenerse la afección real de éste respecto a las deudas más próximas en el tiempo a la transmisión, no parece se esté alterando la legitimación pasiva, sino permitiendo al acreedor plantear la demanda contra el titular en la fecha en que se devengó la deuda o contra el nuevo adquirente, siendo necesario demandar al primero si la deuda supera temporalmente las cuotas del año en que se produjo la transmisión y la anualidad anterior, límite de la obligación del adquirente, pudiendo siempre garantizar el cobro de estas últimas al quedar afecto el inmueble a su pago. Esta interpretación además es posible si se tiene en cuenta que el párrafo 3º del apartado e) del artículo 9 al referirse al nuevo adquirente utiliza el término "responde", lo que significa que el deudor continúa siendo el propietario que desatendió sus deberes nacidos cuando era el titular del piso o local. Si a ello se añade el texto del artículo 21 parece que se faculta a la Comunidad para dirigir su acción contra cualesquiera de los titulares del inmueble, y ello porque parece diferenciarse entre la garantía real y la legitimación, sin perjuicio en su caso de la repetición a consecuencia de lo que se hubiere pactado internamente en el contrato de transmisión determinante de la modificación del propietario del inmueble" (SAP Asturias 369/03, de 24 de septiembre).

CUARTO.- El último argumento de oposición planteado por la parte demandada ante la deuda, una vez determinada la exigibilidad de la misma por el total reclamado, va referido a la existencia de un acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios de no reclamar cuantía alguna a Banesto hasta tanto no constase inscrito en el Registro de la Propiedad su dominio. Plantea con ello un acto propio de la demandante que evidenciaría la improcedencia de su demanda judicial, por contravenir la buena fe y la apariencia generada con los propios actos desarrollados con anterioridad por la Comunidad de Propietarios.

Sobre la base del artículo 7 del Cc, que exige que los derechos se ejerciten conforme a las exigencias de la buena fe, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha construido la doctrina de los actos propios, expresando que "el principio general de Derecho que veda ir contra los propios actos, como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, cuyo apoyo legal se encuentra en el artículo 7.1 CC que acoge la exigencia de la buena fe en el comportamiento jurídico, y con base en el que se impone un deber de coherencia en el tráfico, sin que sea dable defraudar la confianza que fundadamente se crea en los demás, precisa para su aplicación la observancia de un comportamiento (hechos, actos) con plena conciencia de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado, con plena significación inequívoca, del mismo, de tal modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción, en el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior, y esta doctrina no es de aplicación cuando la significación de los precedentes fácticos que se invocan tiene carácter ambiguo o inconcreto o carecen de la trascendencia que se pretende para producir el cambio jurídico" (entre muchas, SSTs de 28 de enero y 9 de mayo de 2000; 7 de mayo de 2001; 25 de enero de 2002; ó 767/07 de 5 de julio).

En el caso que nos ocupa la parte demandada se apoya en el contenido del acta de sesión del Consejo Rector de la Comunidad de Propietarios, de fecha 3 de mayo de 2010 (documento nº 5 de su contestación). En el punto primero de dicho acta, relativo a "informe del presidente en relación con club social", se da cuenta de una reunión mantenida el día 23 de abril de 2010 con el representante de Banesto. En el acto de juicio oral declaró quien ejercía entonces como presidente, D. Félix Guillermo Martínez Rodríguez, quien confirmó aquella reunión de abril con Banesto y señaló que el contenido de la misma fue relativo a la concreción de cabida del local así como a la situación de abandono del club social, y la asunción del nuevo propietario de hacerse cargo del mismo, quedando a la espera de que desde Madrid le cursasen las instrucciones oportunas. El Sr. Martínez Rodríguez explicó en juicio que a partir de ahí pasó el tiempo sin recibir ninguna respuesta por parte de la entidad bancaria. Señaló también el Sr. Martínez

Rodríguez que con el acta de 3 de mayo solamente pretendían informar al resto de copropietarios del contenido de aquella reunión, asegurando que en ningún caso fue voluntad de la Comunidad posponer la reclamación de las cuotas impagadas hasta que el nuevo titular hiciese constar en el Registro de la Propiedad su dominio.

La parte demandada se apoya en el tenor literal del párrafo sexto del acuerdo de 3 de mayo, según el cual "también se acuerda que una vez se tenga conocimiento de la titularidad registral por parte de Banesto, bien por cumplimiento del compromiso verbal adquirido por el representante de la entidad de dar formal traslado al administrador de ello o bien por comprobación directa, se curse la oportuna comunicación de existencia de actividades en el denominado club social viejo, así como del importe de la deuda que corresponde a la entidad".

Pues bien, no parece desprenderse de dicho párrafo transcrito un acto propio que de manera inequívoca fije un compromiso jurídico de no reclamar la deuda hasta que conste la inscripción del dominio de Banesto en el Registro de la Propiedad. El artículo 1285 del Cc obliga a interpretar la voluntad plasmada en un acuerdo de forma conjunta, interpretando todas las cláusulas las unas por las otras y atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. De esta forma hay que tener en cuenta que el acta de 3 de mayo plasma un contenido amplio de la reunión de abril entre las partes, refiriendo el problema de la correcta definición de la cabida del bien (del club social adjudicado al banco) para su adecuada inscripción en el Registro de la Propiedad, así como otras cuestiones como la posibilidad de habilitar el local para la realización de actividades e incluso la propia información por parte de la Comunidad a Banesto del importe de la cuota comunitaria y de la deuda pendiente. Es decir, se discutió en aquella reunión respecto de la inscripción registral del local, y el nuevo titular se mostró abierto a negociar la utilización del mismo para actividades a la vez de que la Comunidad informó en todo momento de la existencia de una deuda por cuotas impagadas. Lo que parece posponerse, en el párrafo antes transcrito, para el momento en que conste la inscripción registral es la comunicación de actividades en el local y del importe de la deuda. Es decir, no se pospone expresamente el devengo de la misma ni se contempla ninguna renuncia total ni parcial al crédito. Parece más bien que simplemente se admite por la Comunidad que la meras informaciones o comunicaciones (es expresa y solamente a lo que alude el párrafo en cuestión) que habrían de dirigirse a un nuevo propietario, como miembro más de la Comunidad, no sean llevadas a cabo hasta la constancia de la inscripción registral (pese a que no constituye la misma un elemento constitutivo de la adquisición del dominio ni, por ende, de la adquisición de la condición de miembro de la comunidad de propietarios, como ya antes se ha razonado), lo que en modo alguno genera una apariencia jurídica de inexistencia del devengo de la deuda ni de posposición de su reclamación, por cuanto el acto de la reclamación resulta enteramente viable desde que nace el débito, sin que quede condicionado a una previa comunicación del mismo. Es más, los actos previos a la demanda desarrollados por la parte

demandante han de apreciarse en su conjunto, y los mismos no se limitan a lo acordado el 3 de mayo (insisto, la posposición de la comunicación, no de la reclamación de la deuda) sino que consta acreditado que ya posteriormente en diciembre de 2010 la Comunidad decidió renovar su postura, requiriendo expresamente a la entidad bancaria para manifestarse respecto de su dominio, respecto de las posibilidades de utilización del local y respecto del pago de la deuda por cuotas (comunicación acreditada con el documento nº 10 de la demanda).

Por todas las razones expuestas, dado que la entidad demandada es propietaria desde el auto de adjudicación, dado que responde de la deuda por cuotas impagadas de la anualidad de su adquisición y de la anualidad anterior, y dado que no consta acreditado ningún acto propio de la demandante tendente a posponer la reclamación de su crédito, procede la íntegra estimación de la reclamación.

QUINTO.- La parte demandante reclama también la imposición de intereses. Según el artículo 1108 del Cc la demora en el cumplimiento de una obligación consistente en el pago de una cantidad de dinero da lugar al interés pactado para ello por las partes o en su defecto al interés legal del dinero. Este último procede imponer en el caso que nos ocupa, a computar desde la fecha de interposición del anterior juicio monitorio que, conforme al art. 1100 del Cc, determina la primera reclamación de pago fehaciente y así el momento en que se entiende incurrida en mora a la entidad deudora.

SEXTO.- En cuanto al pago de las costas procesales el artículo 394 de la LEC dice que se impondrán a la parte que haya visto totalmente desestimadas sus pretensiones, por lo que en este caso se impondrán a la parte demandada al resultar íntegramente la demanda dirigida en su contra.

FALLO

ESTIMAR íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Fuertes Pérez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Urbanización Soto de Llanera, contra Banco Español de Crédito (Banesto), a la que CONDENO a pagar a la demandante la cantidad de 11.360,39 euros más el interés legal del dinero computado desde el día 18 de mayo de 2011. Todo ello con imposición del pago de las costas procesales a la parte demandada.

Llévese el original al libro de sentencias.

MODO DE IMPUGNACIÓN: recurso de apelación, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación de aquélla.

Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 456.2 L.E.C.).



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 el BANESTO en la cuenta de este expediente 3350/0000/04/0609/11 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.

Por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Sr. Juez que la suscribe, estando celebrando Audiencia Pública en el día de su fecha, por ante mí la Secretario, de lo que doy fe.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS