



Roj: **SAP V 3012/2007 - ECLI: ES:APV:2007:3012**

Id Cendoj: **46250370072007100582**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valencia**

Sección: **7**

Fecha: **19/11/2007**

Nº de Recurso: **723/2007**

Nº de Resolución: **651/2007**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE ANTONIO LAHOZ RODRIGO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

1

Rollo nº 000723/2007

Sección Séptima

**SENTENCIA N°651**

SECCION SEPTIMA

Ilustrísimos/as Señores/as:

Presidente/a:

DOÑA M<sup>a</sup>CARMEN ESCRIG ORENGA.

Magistrados/as

DON JOSE ANTONIO LAHOZ RODRIGO.

DOÑA PILAR CERDAN VILLALBA.

En la Ciudad de Valencia, a diecinueve de noviembre de dos mil siete.

Vistos, ante la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia, en grado de apelación, los autos de Juicio Ordinario - 000321/2007 seguidos ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 1 DE VALENCIA entre partes; de una como demandado - apelante/s Mauricio dirigido por el/la letrado/a D/D<sup>a</sup>. MIGUEL CLEMENTE CLEMENTE y representado por el/la Procurador/a D/D<sup>a</sup> ROSARIO ARROYO CABRIA; de otra como demandante - apelado/s Gabriela dirigido por el/la letrado/a D/D<sup>a</sup>. SEBASTIAN J. CUCALA CRESPO y representado por el/la Procurador/a D/D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> LUISA SEMPERE MARTINEZ y de otra como demandada-apelada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PLAZA000 NÚMERO NUM000 , dirigida por el Letrado DON JAVIER FALOMIR FAUS y representado por el/la Procurador/a DON JUAN FRANCISCO FERNANDEZ REINA.

Es Ponente el/la Ilmo/a. Sr./Sra. Magistrado/a D/D<sup>a</sup>. JOSE ANTONIO LAHOZ RODRIGO.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 1 DE VALENCIA, con fecha 19 de noviembre de 2007 se dictó la sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por Doña Gabriela que ha estado representado por el Procurador de los Tribunales Doña Maria Luisa Sempere Martínez debo condenar y condeno a la Comunidad de Propietarios de la PLAZA000 NUM000 de Valencia que ha estado representado por el Procurador de los Tribunales D.Juan Francisco Fernández Reina a pagar a la actora la cantidad de 11.338'98 más intereses legales desde la fecha de esta resolución debiendo D. Mauricio que ha estado representado por el Procurador de los Tribunales Doña Rosario Arroyo Cabria a estar y pasar por tal declaración ya que no se le reconoce



derecho a percibir de la comunidad de propietarios de subvención obtenida; en cuanto a las costas causadas a la actora se imponen al codemandado Sr. Mauricio , sin hacer imposición a la otra codemandada."

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia, por la representación del demandado Don Mauricio se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día 14 de noviembre de 2007 para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

TERCERO.-En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- El recurso de apelación, interpuesto por la representación procesal del demandado contra la sentencia de instancia, la impugna al considerarla no ajustada a derecho, por lo que interesa su revocación y, por el contrario, se dicte nueva sentencia que desestime la demanda y le absuelva de la pretensión contra él ejercitada.

Entrando en el enjuiciamiento del motivo de apelación, la Sala considera que es necesario referirse a los hechos y cuestiones controvertidas, resultando las siguientes: a) La demandante era la propietaria de la vivienda sita en Valencia, PLAZA000 nº NUM000 , puerta NUM001 por título hereditario, según acredita con la escritura de manifestación de herencia autorizada por el Notario de Valencia, D. Máximo Catalán Pardo, de 23 de septiembre de 2004; la causante, D<sup>a</sup>. María , en virtud de acuerdos comunitarios para rehabilitar la finca aportó por todos los conceptos vinculados a la obra el importe de 28.619,60 euros (4.761.901 pesetas) en el periodo comprendido entre octubre de 1999 y el 2002, y al estar subvencionadas por estar emplazado el edificio en el centro histórico, la Comunidad solicitó las ayudas públicas a la Generalitat Valenciana y Ayuntamiento de Valencia; la calificación provisional de rehabilitación se concedió el 25 de octubre de 1999 y la definitiva el 17 de enero de 2006; b) La demandante vendió la vivienda al demandado, D. Mauricio , otorgándose la escritura pública el día 5 de mayo de 2005, previamente, en fecha 30 de noviembre de 2004, se había formalizado el contrato privado no conteniendo estipulación expresa sobre el destino de la subvención por la rehabilitación del edificio; c) En noviembre de 2006 la Comunidad de Propietarios recibe la subvención por la obra ejecutada por importe de 98.771,61 euros, correspondiendo a la vivienda puerta NUM001 un importe de 11.338,98 euros, y ante los requerimientos que ambas partes dirigen a la Comunidad, esta opta por consignar el dinero a resultas de las acciones judiciales que declare a quien corresponde; d) La demandada opuso que la compraventa transmite todos los derechos y obligaciones inherentes a la vivienda y por esa razón se considera con derecho a ser beneficiario como actual propietario de la vivienda, teniendo en cuenta la fecha en que se resolvió la concesión de la subvención, 15 de febrero de 2006, posterior a la transmisión que fue el 5 de mayo de 2005; además, alega que la demandante cuando transmitió la vivienda fijó su precio atendiendo al estado que presentaba por lo que tuvo en cuenta las aportaciones económicas realizadas por la causante, D<sup>a</sup>. María ; e) La sentencia de instancia estimó la demanda y declaró que el demandado no tenía ningún derecho a percibir de la Comunidad de Propietarios la subvención obtenida de ayudas públicas por las obras de restauración de la fachada principal y trasera, arreglo de patio de luces y cambio de bajantes que fueron ejecutadas entre los años 1999 a 2003 y condenó a la Comunidad de Propietarios a que entregaran a la demandante el importe de la subvención.

Como indicó el juzgador de instancia en la audiencia previa la cuestión a resolver es de orden jurídico al confrontarse dos posiciones; la primera, defendida por la demandante, sostiene que el importe pagado por la propietaria del inmueble, D<sup>a</sup>. María , forma parte de los derechos inherentes a la herencia, de la que ella es la única heredera por lo que su derecho tiene su fundamento en los artículos 657 y 659 del C.C., de ahí que el cobro de la subvención es un derecho que se transmite a sus herederos, la segunda, defendida por el demandado, sostiene que el contrato de compraventa transmite todos los derechos y obligaciones inherentes a la vivienda, que la demandante tuvo en cuenta el estado del inmueble para fijar el precio de la compraventa y que ni el contrato ni la escritura pública contienen una cláusula especial sobre el destino de la subvención.

Analizaremos los distintos argumentos, aunque con carácter previo debemos pronunciarnos sobre la eficacia del documento nº 7, aportado con la demanda, que es una hoja manuscrita por el demandado en la que se señala, entre otros conceptos: "Indemnización Ayuntamiento y Generalidad. Gabriela ", lo que es interpretado por la demandante como un reconocimiento expreso del demandado de que la subvención debía cobrarla ella, mientras que este niega esa eficacia al indicar que cuando se redactó estaba en la fase de negociación y que no se plasmó en el contrato privado. Este tribunal no otorga eficacia probatoria plena a dicho documento, por cuanto en el contrato privado de 30 de noviembre de 2004 no se incluyó cláusula en relación al cobro de la subvención, y atendiendo a su importe merecía una previsión especial en el contrato, de ahí que por aplicación



de los artículos 1255 y 1281 del C.C. la conclusión a la que llega este tribunal es que las partes no pactaron el destino de la subvención.

La parte demandante funda su derecho al cobro de la subvención en el hecho de ser la única heredera de D<sup>a</sup>. María , propietaria que realizó las aportaciones en el periodo comprendido entre 1999 y 2003, y lo primero que debemos realizar es calificarlas, es decir, qué tratamiento jurídico tienen. De la documental aportada se desprende que la Comunidad se acogió al plan Riva para el centro histórico y decidió rehabilitar elementos comunes del inmueble; esas aportaciones participan de la naturaleza de gastos extraordinarios, rigiéndose por lo dispuesto en los artículos 2, apartado b), 3, apartado b), 9-1, e) y 10-1 de la Ley de Propiedad Horizontal que establecen la obligación de todo propietario de contribuir de acuerdo con su cuota de participación en los gastos generales para el sostenimiento del inmueble y en los extraordinarios cuando afecte a la estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad, por lo que una vez realizados esos desembolsos queda cumplida la obligación que a todos los efectos es de naturaleza real "propter rem" y no de naturaleza personal. Por esa razón, no compartimos el criterio de la demandante de que en el caudal hereditario de la causante, D<sup>a</sup>. María , existe un derecho de crédito, materializado en la subvención, pues este ya ha quedado integrado en el derecho singular de propiedad de la vivienda que participa de un derecho de copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, distintos al derecho singular que define el apartado a) del artículo 3.

Si se enjuicia la cuestión desde la perspectiva del contrato de compraventa de un inmueble, es cierto que el contrato se consuma con la entrega y pago del precio, asimilando el otorgamiento de la escritura a la entrega de la posesión, por lo que desde el momento del otorgamiento todos los derechos y obligaciones inherentes al inmueble se transmiten al comprador, de ahí que este sustituye al primitivo ante la Comunidad de Propietarios a todos los efectos. Nos remitimos a los artículos 1445 y siguientes del C.C., destacando que el precio es un elemento esencial del contrato y que, cuando se vendió la vivienda el 5 de mayo de 2005, la demandante era conocedora de los importes aportados por su tía y los tuvo en cuenta para fijar el precio de la venta que, sin duda, valoró la rehabilitación de fachadas y de otros elementos comunes, por lo que su hipotético derecho a recibir la subvención se materializó y consumó con la venta del inmueble.

Por último, haremos referencia al efecto que produce que no exista previsión contractual sobre el destino de la subvención, y si esta se concede a la Comunidad o a los propietarios. De la documental aportada la subvención se concede a la Comunidad que esta integrada por los propietarios de los inmuebles, y prueba de ello es que el pago se realiza a aquella que redistribuye el importe entre los propietarios de las viviendas; sin embargo, el conflicto se plantea en determinar si la Comunidad debe reintegrar a los propietarios que aportaron el dinero para las reparaciones o al actual, como es el caso en que ha operado una transmisión, y la posición que este tribunal mantiene es: a) La Comunidad de Propietarios tiene personalidad jurídica propia y esta integrada por los propietarios de las viviendas y locales, por lo que fuera de esa relación jurídica, aquella no podrá dirigirse contra los anteriores propietarios salvo los supuestos previstos en el artículo 9 -e), por lo que su representatividad es orgánica; b) Si no existe un pacto expreso entre el vendedor y el comprador, de acuerdo con el artículo 1255 del C.C., la compraventa transmite la propiedad con todos los derechos y obligaciones, entre las que se encuentra el cobro de la subvención por efecto de la vinculación real; c) El principio de libertad de pactos en los contratos se extiende a la fijación del precio de la compraventa, por lo que este tribunal presume que en su determinación se valoró las obras de rehabilitación; d) Por si existiera duda, como la hay, el artículo 1289 del C.C. establece un criterio de interpretación cuando fuere imposible resolverlas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, y al tratarse de un contrato oneroso y recaer sobre una circunstancia accidental, se resuelve a favor de la mayor reciprocidad de intereses, y en su aplicación favorece al demandado por la razón de que en el precio de la compraventa se atendió al valor de la edificación con la rehabilitación ya efectuada, de ahí que la función compensadora que proporciona la subvención ha de favorecer al demandado.

En atención a las consideraciones expuestas procede estimar el recurso y revocar la sentencia de instancia.

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 394-1 de la L.E.C., pese a la desestimación de la demanda, no procede especial pronunciamiento en cuanto a las costas de primera instancia al apreciar dudas de derecho.

De conformidad con el artículo 398-2 de la L.E.C., al estimar el recurso, no procede pronunciamiento especial en cuanto a las costas de esta instancia.

En su virtud, vistos los preceptos de legal y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

Que con estimación del recurso de apelación, interpuesto por el/la Procurador/a D/D<sup>a</sup>. Rosario Arroyo Cabria en representación de D. Mauricio , contra la sentencia de fecha 19 de junio de 2007, dictada por el Juzgado de



Primera Instancia Nº 1 de Valencia, debemos revocarla y, en su lugar, se dicta otra por la que: "Desestimamos la demanda instada por D<sup>a</sup>. Gabriela y absolvemos a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA PLAZA000 Nº 4 y a D. Mauricio de las pretensiones ejercitadas, y ello sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas de primera y segunda instancia.

Y a su tiempo con testimonio literal de la presente resolución, devuélvanse las actuaciones al juzgado de procedencia, para constancia de lo resuelto y subsiguientes efectos, llevándose otra certificación de la misma al rollo de su razón.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Contra esta sentencia no cabe recurso alguno.

PUBLICACION.- Doy fé: la anterior resolución, ha sido leída y publicada por el Il<sup>mo</sup>. Sr. Magistrado Ponente, estando celebrando audiencia pública, la Sección Séptima de la Il<sup>ma</sup>. Audiencia Provincial en el día de la fecha. Valencia, a diecinueve de noviembre de dos mil siete.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ