



Roj: **SAP M 14387/2011 - ECLI:ES:APM:2011:14387**

Id Cendoj: **28079370092011100492**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **9**

Fecha: **14/10/2011**

Nº de Recurso: **212/2011**

Nº de Resolución: **503/2011**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **JUAN ANGEL MORENO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 9

MADRID

SENTENCIA: 00503/2011

AUDIENCIA PROVINCIAL

DE MADRID

Sección Novena

SENTENCIA NÚMERO 503/11

RECURSO DE APELACIÓN 212/2011

MAGISTRADO QUE LA DICTA:

ILMO. SR. D. JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA

En Madrid, a catorce de octubre de dos mil once.

VISTO en grado de apelación por el Ilmo. Sr. D. JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA, Magistrado de esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los Autos de Juicio Verbal nº. 456/2010 procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº. 3 de Fuenlabrada, a los que ha correspondido el Rollo nº. **212/2011**, en los que aparece como partes; de una como demandante y hoy apelante **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL PASEO000 N°. NUM000 DE FUENLABRADA**, representada por el Procurador Sr. D. Javier Rumbero Sánchez; de otra, como demandada y hoy apelada **DOÑA Elisabeth**, representada por el Procurador Sr. D. Juan Manuel Caloto Carpintero; y de otra, como demandado y hoy apelado **D. Balbino**, en situación procesal de rebeldía, sobre notificación transmisión vivienda.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

Se acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

Primero.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº. 3 de Fuenlabrada, en fecha diez de noviembre de dos mil diez, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: **Fallo:** "Que estimando totalmente la oposición formulada por DOÑA Elisabeth a la petición de proceso monitorio efectuada por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PASEO000, N° NUM000 DE FUENLABRADA, debo condenar y condeno a DON Balbino al pago de la cantidad de 878,95 euros más los intereses legales desde la fecha de la demanda, 26 de febrero de 2010 hasta la de la sentencia, y los intereses del artículo 576 de la LEC, desde la sentencia hasta su pago.- Asimismo debo absolver y absuelvo a DOÑA Elisabeth de la demanda interpuesta contra ella por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PASEO000, N° NUM000 DE FUENLABRADA, con todos los pronunciamientos favorables a dicha codemandada.- Siendo condenatoria la Sentencia respecto a la demanda interpuesta contra Don Balbino, procede imponer las costas de dicha demanda a dicho condenado.- Siendo absolutoria la Sentencia respecto a la demanda interpuesta contra Doña Elisabeth, procede imponer las costas de dicha demanda a la actora."



Segundo.- Notificada la mencionada sentencia y previos los trámites legales oportunos, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, del que se dio traslado a la contraparte personada quien se opuso al mismo, elevándose posteriormente las actuaciones a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones, a excepción del demandado rebelde D. Balbino .

Tercero.- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, quedaron las actuaciones sobre la mesa del Magistrado para resolver el referido recurso cuando por su turno correspondiera.

Cuarto.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, en lo que no se opongan a los de esta resolución, en cuyo caso deben entenderse sustituidos por éstos.

Segundo.- Por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del PASEO000 nº NUM000 de Fuenlabrada, se impugna la sentencia dictada en primera instancia, por entender que en la sentencia apelada se infringen los artículos 21 y 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues si bien ha quedado acreditado que la vivienda sita en PASEO000 nº NUM000 - NUM001 , fue adjudicada al codemandado D. Balbino en virtud de la liquidación de la sociedad legal de gananciales, del importe de la deuda reclamada, también debe responder su ex cónyuge D^a Elisabeth , al figurar como titular registral de la finca ambos demandados, y no haber procedido a notificar de modo fehaciente a la Comunidad de Propietarios el cambio de titularidad y sin que la misma haya tenido conocimiento de ese cambio de titularidad hasta la celebración del juicio.

Tercero.- Partiendo de los hechos que se declaran probados en primera instancia, y que no son objeto de impugnación, como es la existencia de la deuda por importe de 847,56 , correspondiente a las cuotas de la Comunidad desde octubre de 2008 a marzo de 2009, y que en virtud de auto de fecha 8 de julio de 2004 se aprobó el convenio suscrito entre los titulares registrales de la vivienda, en virtud del cual en la liquidación de la sociedad legal de gananciales se adjudicaba al esposo dicha vivienda, la cuestión que se reproduce en esta alzada, es si la codemanda D^a Elisabeth debe responder o no de forma solidaria del pago de dichas cuotas, en virtud del artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal que impone al propietario que transmita la vivienda el deber de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. Respondiendo de forma solidaria de las deudas que se devenguen con posterioridad si no ha realizado dicha comunicación, salvo que la Comunidad de Propietarios tenga constancia de dicha transmisión.

Sobre esta cuestión la sentencia apelada llega a la conclusión que la Comunidad de Propietarios tenía constancia de la existencia de dicha transmisión, en base a una serie de hechos, por un lado que la codemandada no habitaba en la vivienda desde el año 1994 y que la disolución de la sociedad legal de gananciales tuvo lugar en virtud de auto de fecha 8 de julio de 2004, a pesar de que registralmente no se había hecho constar la atribución de la vivienda al codemandado.

Debe llegarse a la conclusión que la sentencia apelada ha procedido a una correcta valoración de la prueba, y en especial de la aplicación del artículo 9.i de la Ley de Propiedad Horizontal; en la medida que si bien el artículo 9.i de la Ley de Propiedad Horizontal impone al propietario que transmite la vivienda la obligación de comunicar de modo fehaciente a la Comunidad de Propietarios la transmisión de la vivienda, en el presente caso no se trata de una transmisión de la propiedad de la vivienda, sino que lo que ha existido es una liquidación de la sociedad legal de gananciales, en virtud de la cual un bien que pertenecía a esa comunidad especial de tipo germánico, como es la sociedad legal de gananciales, se disuelve y se liquida entre sus comuneros, de lo que se deduce que los bienes, una vez determinado el activo y el pasivo de la sociedad, se distribuye entre los cónyuges, y, por lo tanto, desde el momento en el que se produce dicha liquidación, en este caso la vivienda, pasa a pertenecer en exclusiva a uno solo de los cónyuges, dejando de pertenecer a la sociedad legal de gananciales, en la que cada uno de los cónyuges ostentaba una cuota abstracta sobre el conjunto de los bienes integrantes de la sociedad; por lo tanto, si bien nada impide que los cónyuges, puedan notificar a la Comunidad la disolución de la sociedad legal de gananciales, al no haber existido una transmisión de la propiedad de la vivienda, o, en todo caso, haber existido una adjudicación del bien a uno de los cónyuges, no puede pretenderse en virtud del artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal que el cónyuge no titular de la vivienda deba responder desde el momento de la adjudicación de las deudas que se devenguen frente a la comunidad de propietarios.

La sentencia apelada no infringe los artículos 34 y 38 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la medida que mal pueden infringirse unos preceptos que no han sido objeto de aplicación en la sentencia apelada, y cuando



dichos preceptos lo que establecen son unas presunciones iuris tantum, que se desvirtúan mediante prueba en contrario, como ha ocurrido en el presente caso, al haber quedado acreditado que la vivienda le fue adjudicada al codemandado en virtud del convenio de liquidación.

Por otro lado no cabe entender, como se alega en el escrito de apelación que haya existido un error en la valoración de la prueba, pues la sentencia apelada, en virtud de unos datos objetivos, el hecho de que la codemandada D^a Elisabeth no habitaba en la vivienda hacía más de quince años, y del hecho que desde el año 2004 la vivienda la había sido adjudicada al codemandado, hecho que a la sentencia apelada le hacen llegar al convencimiento que la Comunidad de Propietarios debía tener conocimiento de que la codemandada no era titular de la vivienda.

Cuarto.- El artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil consagra en materia de costas el principio de vencimiento, debiendo como regla general imponerse las costas a la parte que haya visto desestimadas sus pretensiones, siendo una excepción a dicha regla general la no imposición de las costas, aún en los supuestos de estimación o desestimación de la demanda, cuando en el litigio concurren serias dudas de hecho o de derecho, no se impondrán las costas a la parte aún cuando hayan sido desestimadas íntegramente sus pretensiones, lo que exige no solo que existan dudas, sino que éstas sean serias, es decir que tengan una cierta entidad, pues por esencia todo proceso puede plantear dudas, bien de hecho o de derecho.

En el presente caso teniendo en cuenta las dudas que se plantean, por un lado en que exista esa obligación de notificación cuando el cambio de titularidad se deba a la liquidación de la sociedad legal de gananciales, y por otro lado las dudas de hecho y la falta de notificación fehaciente, debe llevar a apreciar la existencia de esas serias dudas de hecho y de derecho, a los efectos de no hacer expresa imposición de las costas a la Comunidad de Propietarios.

De conformidad con lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no procede hacer expresa imposición de las costas de esta alzada.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

FALLO:

Estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del PASEO000 n^o NUM000 de Fuenlabrada, contra la sentencia dictada por la Ilma. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n^o 3 de Fuenlabrada en fecha diez de noviembre de dos mil diez; se **revoca** dicha sentencia en el sentido de no hacer expresa imposición de las costas causadas en primera instancia a la Comunidad de Propietarios. Desestimando el resto de los motivos del recurso de apelación.

Todo ello sin que proceda hacer expresa imposición de las costas de esta alzada, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8^o de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así, por esta mi Sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronuncio, mando y firmo. Haciéndose saber que contra la misma NO CABE recurso alguno.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe.