



Roj: **SAP M 9325/2017 - ECLI:ES:APM:2017:9325**

Id Cendoj: **28079370082017100206**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **8**

Fecha: **05/07/2017**

Nº de Recurso: **355/2017**

Nº de Resolución: **321/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **JESUS GAVILAN LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Octava

C/ Ferraz 41, Planta 1ª -28008-

Tfno.: 914933856

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2016/0098881

Recurso de Apelación 355/2017 A

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 81 de Madrid

Autos de Juicio Verbal (250.2) 574/2016

APELANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 Nº NUM000 DE MADRID

PROCURADOR: Dña. KATIUSKA MARIN MARTIN

APELADA: BANKIA, S.A.

PROCURADOR: D. FRANCISCO JOSÉ ABAJO ABRIL

SENTENCIA Nº 321/17

ILMO. SR. MAGISTRADO D. JESÚS GAVILÁN LÓPEZ

En Madrid, a cinco de Julio de dos mil diecisiete. La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, ha visto en grado de apelación los autos de Juicio Verbal (250.2) nº 574/16, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 81 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como demandante-apelante, la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 Nº NUM000 DE MADRID**, representada por la Procuradora Dña. Katiuská Marín Martín, y de otra, como parte demandada-apelada, **BANKIA S.A.**, representada por el Procurador D. Francisco José Abajo Abril.

VISTO, siendo Magistrado-Ponente el **Ilmo. Sr. D. JESÚS GAVILÁN LÓPEZ**.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número 81 de Madrid, en fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, se dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

"VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

ACUERDO: DESESTIMAR íntegramente la demanda formulada por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 Nº NUM000 DE MADRID, contra BANKIA, S.A., y, en consecuencia, **ABSUELVO** a la parte



demandada de cuantas pretensiones ejercitadas de contrario, con expresa imposición a la parte actora de las costas causadas en esta primera instancia."

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, que fue admitido, y en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública, quedaron las presentes actuaciones sobre la mesa del Ilmo. Sr. Magistrado Ponente para la resolución que proceda, lo que se ha cumplido el día cinco de julio de dos mil diecisiete.

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se aceptan los Fundamentos de Derecho de la sentencia de instancia.

PRIMERO .- Antecedentes y objeto del recurso.-

1.- La demanda planteada por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 N° NUM000 DE MADRID, contra BANKIA, S.A., solicita que se dicte sentencia por la que se condene a abonar la suma de 4.311,01 €, más intereses legales y costas, debidas en concepto de cuotas de comunidad.

2.- La demandada se opuso negando la titularidad de las viviendas.

3.-La sentencia de instancia desestima la demanda, al considerar, a modo de síntesis, que <<... BANKIA, S.A., no es propietaria de las viviendas que generan la deuda. El artículo 9.1 de la LPH dice 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". La parte demandada ha aportado notas simples del Registro de la Propiedad que acreditan que no es propietaria, sin que la parte demandante haya desvirtuado este extremo, en el que basaba su pretensión, con prueba apta alguna.

No es prueba apta al efecto los recibos aportados en el acto de la vista, pues se comprueba fácilmente que quien realiza el pago (ordenante) no es BANKIA, S.A., sino Gutiérrez Labrador, S.L., independientemente de que en el apartado "origen" aparezca una referencia y cuenta de Bankia.

Tampoco es prueba suficiente al efecto lo que pudiera afirmar la anterior Presidenta de la Comunidad de Propietarios; que alguien de Bankia no identificado o los antiguos ocupantes del inmueble le hubieran dicho que la nueva propietaria era Bankia no es prueba suficiente para afirmar la legitimación pasiva de BANKIA, S.A., cuando la prueba documental aportada apunta a que los propietarios son personas no demandadas distintas que BANKIA, S.A.

Por todo lo expuesto, procede desestimar la demanda formulada, absolviendo a BANKIA, S.A., de cuantas pretensiones ejercitadas de contrario. >>, todo ello en los términos concretos que refleja el antecedente de hecho primero de esta resolución, que se corresponde con la parte dispositiva de la misma.

4.- El recurso planteado por la representación procesal de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 N° NUM000 DE MADRID se fundamenta, a modo de síntesis comprensiva de las alegaciones formuladas en el error en la valoración de la prueba al constar que dichas viviendas son titularidad de la demandada por adjudicación en procedimientos de ejecución hipotecaria, aunque no se hubieran inscrito en el registro de la propiedad.

Se solicita la revocación de la sentencia, dictando otra por la que se estime la demanda interpuesta, con imposición de costas a la demandante en ambas instancias.

5.- De contrario se interesó la confirmación de la sentencia, de acuerdo, en lo sustancial, con los argumentos de la misma, con imposición de costas a la apelante.

SEGUNDO .- Motivo del recurso: sobre la obligación de pago del titular de la vivienda no inscrita en el registro de la propiedad.-

Como puso de manifiesto esta AP Madrid, sec. 14ª, S 16 de enero de 2007, nº 26/2007, rec. 425/2006 , en un supuesto de adjudicación hereditaria, en la que no constaba la titularidad registral del ya propietario del inmueble, <<... La propiedad exclusiva sobre el piso y local se adquiere por la partición legalmente hecha y no por la inscripción del cuaderno particional y adjudicación hereditaria en el Registro de la Propiedad, al no ser



dicha inscripción constitutiva del derecho. La solución acerca de la propiedad la dan las normas de derecho civil y no las normas de derecho tributario o la interpretación que de las mismas den los organismos fiscales.

...El artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal impone a cada propietario 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, precepto que se completa en el artículo 21 cuando dispone que las obligaciones a que se refiere el apartado e) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la Junta. Por ello, el deudor de esa obligación personal es quien ostenta la propiedad del piso o local al tiempo en que deba cumplirse o sea exigible el pago, por lo que tal obligación se viene calificando de ambulatoria o "propter rem", puesto que el deudor lo es en función de una titularidad dominical. La Ley de Propiedad Horizontal establece una garantía especial para asegurar el cumplimiento de aquella obligación de pago, que es la afectación del piso o local al pago de los gastos comunes producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad en curso, cualquiera que fuera su propietario actual y el título de su adquisición (artículo 9.1.e) párrafo 3), lo que supone una afectación real y legal que viene dada por la propia existencia de la propiedad horizontal sin precisar de una publicidad registral específica, pero deudor personal sigue siendo el propietario del piso o local sin que la transmisión extinga ni altere el contenido de la deuda.

La legitimación pasiva para el pago de las obligaciones a que se refiere el apartado e) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, que han de ser cumplidas en el tiempo y forma determinados por la junta de propietarios, la ostenta quien tenga la titularidad del piso o local a quien corresponde la obligación de contribuir, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 9.1.i) o de otras responsabilidades personales que sean procedentes, y que podrán hacerse efectivas contra quien corresponda en la vía adecuada, lo que se viene considerando que, frente a la Comunidad de Propietarios, existe una solidaridad "propter rem" derivada de la titularidad del piso, y los sucesivos propietarios podrán determinar, entre ellos, a quien corresponde el cumplimiento de la obligación de pago y en qué cuantía, pero no pueden negar el pago de la deuda a la Comunidad de Propietarios. >>>

En el presente caso está acreditado que la demandada era al tiempo de la reclamación de las cuotas de la comunidad, la propietaria legal de las viviendas por adjudicación en ejecución hipotecaria, sin haber procedido a su inscripción en el Registro de la Propiedad, al no ser dicha inscripción constitutiva del derecho, ni precisar a estos efectos una publicidad registral específica, a tenor del artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, que impone a cada propietario 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.

Todo lo anteriormente expuesto lleva a colegir la estimación del recurso, revocando la sentencia de instancia, dictando otra en su lugar por la que se estima en su integridad la demanda, condenando a la demandada al pago de la cantidad reclamada, más intereses legales desde la reclamación extrajudicial el 10 de Mayo de 2016, de acuerdo con el artículo 1.108 del CC, y pago de las costas de primera instancia, al amparo del artículo 394 de la LEC.

TERCERO .- Costas de esta alzada.-

La estimación del recurso comporta la no imposición de costas en esta alzada a ninguna de las partes, de acuerdo con el artículo 398 de la L.E.C.

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

III.- FALLO

1º) Que debo **ESTIMAR** el recurso interpuesto por la representación procesal de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 N° NUM000 DE MADRID**, frente a BANKIA S.A., la contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 81 de Madrid en fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, autos de Juicio Verbal nº 574/16, **REVOCANDO** la misma, **dictando otra en su lugar por la que estimando la demanda planteada por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 N° NUM000 DE MADRID, contra BANKIA, S.A., se condena a la anterior a abonar la suma de 4.311,01 €, (cuatro mil trescientos once euros con un céntimo de euro), más intereses legales desde la reclamación extrajudicial el 10 de Mayo de 2016, y pago de las costas de primera instancia.**

2º) No se hace especial pronunciamiento en costas de esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido por la parte apelante, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.



En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , póngase en conocimiento de las partes que contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 del texto legal antes citado , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala.

Así por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia fue hecha pública por el Magistrado que la ha firmado. Doy fe. En Madrid,
a

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ