



Roj: **SAP MA 198/2018 - ECLI: ES:APMA:2018:198**

Id Cendoj: **29067370042018100157**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Málaga**

Sección: **4**

Fecha: **19/02/2018**

Nº de Recurso: **914/2016**

Nº de Resolución: **113/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MANUEL TORRES VELA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA nº 113/2018

AUDIENCIA PROVINCIAL Málaga

SECCION CUARTA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MALAGA

PRESIDENTE ILMO. SR.

DON MANUEL TORRES VELA

MAGISTRADOS, ILMOS. SRES.

DON ALEJANDRO MARTÍN DELGADO

DOÑA MARIA ISABEL GÓMEZ BERMÚDEZ

REFERENCIA:

JUZGADO DE PROCEDENCIA: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº3 DE MARBELLA (ANTIGUO MIXTO Nº6)

ROLLO DE APELACIÓN Nº **914/2016**

AUTOS Nº 890/2015

En la Ciudad de Málaga a diecinueve de febrero de dos mil dieciocho.

Visto, por la SECCION CUARTA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MALAGA de esta Audiencia, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en juicio de Proced. Ordinario (LPH -249.1.8) seguido en el Juzgado referenciado. Interpone el recurso CP DE LA URBANIZACIÓN000 SECTOR B que en la instancia fuera parte demandante y comparece en esta alzada representado por el Procurador D. ANGEL ANSORENA HUIDOBRO y defendido por el Letrado D. DIEGO DEL POZO GALLARDO. Es parte recurrida NOMADMED XXI SLU que está representado por la Procuradora Dña. SALOME LIZANA DE LA CASA y defendido por el Letrado D. ARIADNA BIETE RIBAS, que en la instancia ha litigado como parte demandada.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el día 3/05/2016, cuya parte dispositiva es como sigue: "*Que **DESESTIMANDO TOTALMENTE** la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la URBANIZACIÓN000 Sector B, de Marbella, contra la entidad Nomadmed XXI, S.L.U., absuelvo a ésta de todas las pretensiones de condena contra ella deducidas por la actora; condenando a ésta al pago de las costas procesales causadas.*"

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación se elevaron los autos a esta Sección de la Audiencia Provincial, donde se ha formado rollo y turnado de ponencia. La votación y fallo a tenido lugar el día Doce de febrero de 2018, quedando visto para sentencia.



TERCERO .- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales.

Visto, siendo ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. MANUEL TORRES VELA quien expresa el parecer del Tribunal.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la sentencia apelada.

PRIMERO .- Frente a la sentencia de instancia desestimatoria de la demanda origen de este procedimiento, por entender que habiendo abonado la entidad demandada las cuotas de comunidad adeudadas por el anterior propietario del inmueble no se le puede reclamar el pago de los intereses moratorios devengados por el impago por este de dicha deuda ni imputar a aquella cantidad los citados intereses, no siendo aplicable al caso la teoría de los actos propios invocada en apoyo de su pretensión, se alza el presente recurso de apelación, que en síntesis se sustenta en los siguientes motivos: 1) Obligación del pago de los intereses devengados por impago de las cuotas de comunidad a cargo del nuevo propietario por la afección real y responsabilidad de los adquirentes del art. 9.1.e) de la LPH . Infracción de la normativa y jurisprudencia aplicable y vulneración de las reglas de la carga de la prueba. 2) Error en la valoración de la prueba e infracción de las normas que rigen la carga de la prueba.

La parte apelada impugnó las alegaciones efectuadas de contrario, solicitando su desestimación y la confirmación de la sentencia apelada.

SEGUNDO . – Los motivos y, por ende, el recurso han de ser desestimados, por cuanto todas las cuestiones suscitadas por dicha parte en su escrito de recurso, repetición de las efectuadas en la instancia, fueron resueltas de manera explícita y razonada por la juzgadora de instancia en la sentencia apelada, cuya fundamentación la Sala comparte, hace suya y da por reproducida a fin de evitar repeticiones innecesarias. No obstante, y aunque ello suponga incurrir en reiteración, habrá de expresar la Sala las razones de su decisión.

En efecto, al margen de los extensísimos y reiterativos escritos de recurso y oposición (el TS no admite que los recursos de casación tengan una extensión superior a los 25 folios), la cuestión litigiosa y objeto de recurso queda centrada única y exclusivamente a una cuestión de carácter jurídico, cual es si adquirente de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, que conforme al art. 9.1 e) de la LPH *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 las que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores* , tiene o no la obligación de hacer frente solo a las cuotas comunitarias impagadas y adeudadas por el anterior propietario correspondientes a los años 2012 y 2013 (como sostiene la entidad demandada y el juzgador en la sentencia apelada) o también de los intereses moratorios devengados por el impago por el anterior propietario de tales cuotas, que conforme a los Estatutos debían ser del 15% anual (tesis del recurrente), esto es si la mención "*cantidades adeudadas a la comunidad*" comprende o no ambos conceptos, sobre todo atendida la referencia posterior que se contiene en dicho precepto relativa a que dichas cantidades responden al sostenimiento de los gastos generales.

Al margen de la modificación que realiza la recurrente en el suplico de su escrito de recurso respecto de la contenida en el suplico de su demanda, infringiendo el art. 412 de la LEC , así como que no es discutible ni controvertido la obligación que se deriva del art. 9.1.e) de la LPH en relación a la contribución al sostenimiento de los gastos generales, ni que la vivienda sujeta al régimen de la propiedad horizontal queda afecta al pago de tales gastos generales, ya que la transmisión del piso o local no exonera al transmitente del pago de las cuotas comunitarias devengadas con anterioridad, entiende la Sala, en contra de lo sostenido por el recurrente, que los intereses de demora reclamados no se pueden incluir en este caso dentro del concepto de gastos generales a que se refiere dicho precepto, no solo porque de su propio sentido literal la referencia a gastos generales y cantidades adeudadas a la comunidad parece referirse solo a las derivadas del sostenimiento de los gastos generales y evidentemente los intereses no lo son, sino, y es lo importante, porque es un contrasentido, contrario a la lógica, que se exija a la entidad demandada que responda del pago de los intereses moratorios devengados por un incumplimiento de otro, el anterior propietario que le transmitió el inmueble, y ello porque efectivamente como se afirma acertadamente por el juzgador en la sentencia apelada los intereses de demora tienen una finalidad sancionadora del incumplimiento del deudor que incurre en mora, que como se ha dicho no fue la entidad demandada sino el anterior propietario en el pago de las cuotas del año 2012 y 2013.

Todo ello con independencia de que ninguna de las múltiples sentencias que se citan sean aplicables al caso estudiado, especialmente las que cita de esta misma Sección, pues solo se limitan a constatar la obligación del nuevo propietario de abonar las cuotas impagadas por el anterior dueño en los términos establecidos en el referido art. 9.1.e) de la LPH y la afección real de la vivienda al pago de tales deudas, estableciendo la



obligación del pago de intereses de demora al nuevo propietario cuando en el pago de las cuotas comunitarias incurrió el mismo en mora.

Tampoco es óbice a lo anterior el supuesto error del juzgador en la valoración probatoria, que al margen de que no se ha producido, carece de toda trascendencia, cuando, como se ha dicho, la cuestión litigiosa es solo de carácter jurídico y no fáctico, pretendiendo el recurrente que se realice una nueva interpretación de los hechos favorable a sus intereses, lo cual evidentemente no es posible.

El recurso, pues, ha de ser desestimado.

TERCERO. - La desestimación del recurso conlleva la condena del recurrente al pago de las costas causadas en esta alzada, conforme a lo dispuesto en el Art. 398 de la LEC . Además, dicha parte perderá el depósito constituido para recurrir.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que desestimando el recursos interpuesto por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN000 SECTOR B, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Marbella , de fecha 3 de mayo de 2016 , en los Autos de Juicio ordinario nº 890/2015, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la expresada resolución, con expresa imposición de costas a la parte recurrente, que además perderá el depósito constituido para recurrir.

Notificada que sea la presente resolución remítase testimonio de la misma, en unión de los autos principales al Juzgado de Instancia, interesando acuse de recibo.

Así por esta nuestra Sentencia, juzgando definitivamente en segunda instancia, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Fue leída la anterior sentencia, por el Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente, de lo que doy fe.