



Roj: **SAP M 7260/2019 - ECLI:ES:APM:2019:7260**

Id Cendoj: **28079370112019100165**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **11**

Fecha: **18/07/2019**

Nº de Recurso: **816/2018**

Nº de Resolución: **279/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA PAREDES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Undécima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 2 - 28035

Tfno.: 914933922

37007740

/

N.I.G.: 28.079.00.2-2017/0090612

Recurso de Apelación 816/2018

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 60 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1095/2017

APELANTE:: CONSTRUCCIONES Y OBRAS FUENTETILO SL
PROCURADOR D./Dña. CARLOS BLANCO SANCHEZ DE CUETO

APELADO:: C P PASEO000 NUM000 MADRID

SENTENCIA

TRIBUNAL QUE LO DICTA :

ILMO/A SR./SRA. PRESIDENTE :

D. CESÁREO DURO VENTURA

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

D. ANTONIO GARCÍA PAREDES

D. JESÚS MIGUEL ALEMANY EGUIDAZU

En Madrid, a dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

La Sección Undécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1095/2017 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 60 de Madrid, seguido entre partes de una como apelante **CONSTRUCCIONES Y OBRAS FUENTETILO S.L.**, representado por el Procurador D. CARLOS BLANCO SÁNCHEZ DE CUETO y de otra como apelada **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PASEO000 NUM000 , MADRID**, representada por el Procurador D. CARLOS BLANCO SANCHEZ DE CUETO; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra *Sentencia* dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 05/07/2018 .

VISTO, Siendo Magistrado Ponente **D. ANTONIO GARCÍA PAREDES.**



I.-ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 60 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 05/07/2018 , cuyo fallo es del tenor siguiente:<<Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO INTEGRAMENTE la demanda, y en consecuencia:

1. Se debe condenar a la parte demandada a abonar al actor la cantidad de 9.132,1 euros. La cantidad objeto de sentencia devengara el interés legal contando desde la interposición de la solicitud de juicio monitorio y hasta su completo pago.

2. Con imposición de la condena de las costas causadas a la parte demandada.>>

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido a trámite, dándose traslado del mismo a la parte contraria que formulo oposición, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

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

II.-FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Planteamiento de la apelación.

La **sentencia de primera instancia** estimó la demanda y condenó al pago de la cantidad reclamada en ella al considerar probada la realidad de la deuda.

Contra dicha resolución la entidad demandada CONSTRUCCIONES Y OBRAS FUENTETILO S.L interpuso **recurso de apelación** en el que alegó como motivos de impugnación los siguientes: 1) Error de la sentencia al no haber apreciado la excepción de falta de legitimación pasiva de la entidad demandada ni el litisconsorcio pasivo necesario respecto de los actuales propietarios; 2) Infracción del artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal al proyectar sobre el anterior propietario una deuda que corresponde afrontar al actual adquirente y propietario de los locales de los que se derivan las cuotas reclamadas.

A dicho recurso se opuso la demandante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL PASE0000 Nº NUM000 de Madrid quien resaltó la corrección y congruencia de la sentencia así como una acertada valoración de la prueba.

SEGUNDO.- Sobre la falta de legitimación pasiva y la necesidad de un litisconsorcio pasivo.

La presente causa judicial se inicia con la solicitud de monitorio presentada por la Comunidad de Propietarios el **24 de mayo de 2017** en la que reclama el pago de 9.132,10 euros, deuda correspondiente a cuotas de comunidad devengadas entre los **años 2012 y 2016** aplicables a los locales y trasteros propiedad de la entidad demandada.

A esa solicitud se opuso la entidad demandada alegando que ya no era propietaria, por cuanto que parte de los locales los vendió en el año 2012 y otra parte en 2017.

Como se dice en la sentencia, es un hecho reconocido que la demanda era propietaria de los locales a que se refiere la demanda. Lo que ocurre es que alega que ya no lo es, pero **no ha probado esa transmisión de la propiedad** . Con lo que la relación jurídica anterior se mantiene. Y es que la única prueba en la que intenta apoyarse la demanda es que envió sendos email a la administración de la Comunidad de fecha 31 de enero y 3 de febrero de 2017 en que comunicaba el cambio de propiedad. Se trata de dos documentos privados en los que, además de que no se acredita esa transmisión de la propiedad, se hace la comunicación en el año 2017, cuando la deuda ya está liquidada con anterioridad al referirse a cuotas devengadas entre los años 2012 y 2016. En esta tesitura era lógico e ineludible que la Comunidad de Propietarios reclamase la deuda (no discutida en cuanto a su naturaleza y cuantía) a quienes venían ostentando la propiedad, a cuyo nombre se giraban los recibos y que eran citados a las Juntas de Propietarios. De modo que, al ser partes en la relación jurídica entre copropietarios y comunidad, era acertado el considerar a la demandada como legitimada pasivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10, párrafo primero de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Debe, pues, desestimarse este motivo de recurso.

TERCERO.- Sobre la valoración de la prueba respecto de la aplicación del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal .

La parte apelante no desconoce que la obligación que el artículo 9.1 e) LPH impone a los copropietarios tiene una cierta naturaleza " *ob rem* ", es decir, la efectividad del cumplimiento de la obligación queda garantizada por la posible realización del propio piso o local del que dimana la deuda reclamada. En ese sentido la obligación



de pago, al estar vinculada jurídicamente a la cosa, sigue a titular de la misma que lo fue durante el tiempo en que se devengó la deuda.

Se dice en ese precepto:

"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 a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, **deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios** o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Como en el presente caso no se ha aportado ese " **instrumento público** " en el que al parecer consta la transmisión, no se ha podido comprobar si se ha cumplido con ese requisito de aportar "certificación sobre el estado de deudas con la comunidad", que, al tener que ser solicitado a la administración, hubiera permitido conocer, en su caso, la transmisión de la titularidad dominical sobre los locales y garajes.

Pero al no haberse acreditado ese hecho la relación jurídica entre la comunidad y la entidad demandada se mantenía, como hemos dicho en el fundamento anterior. Y no había dato o hecho relevante que permitiera considerar que la propiedad era ya de otras personas o entidades a quienes se les pudiera reclamar una deuda anterior al momento en que se habría producido la transmisión alegada, pero no probada.

No ha existido, pues, en la sentencia de instancia ni una errónea valoración de la prueba ni una indebida desestimación de la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario. Por lo que el recurso debe ser desestimado y la sentencia confirmada.

CUARTO. - Costas procesales.

La desestimación del recurso lleva consigo la imposición de las costas procesales de la segunda instancia a la parte apelante, según establece el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Vistos, además de los citados, los artículos de general y pertinente aplicación.

III.-FALLAMOS

Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por Construcciones y Obras Fuentetilo, S.L., frente a Comunidad de Propietarios PASEO000 número NUM000 de Madrid, contra la sentencia de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 60 de Madrid, **DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** la referida resolución, con imposición de las costas procesales de la segunda instancia a la parte apelante.

La desestimación del recurso determina **la pérdida del depósito** constituido, 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 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2578-0000-00-0816-18, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

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