

# EDJ 2013/217404

Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sec. 3ª, S 30-9-2013, nº 300/2013, rec. 376/2013  
Pte: Padilla Márquez, Carmen

## Resumen

*Comunidad de propietarios. Impago de las cuotas de gastos comunitarios. La AP desestima el recurso de apelación de la comunidad actora y confirma que el demandado sólo debe responder de la deuda generada mientras era dueño. El demandado adquirió el inmueble con la afectación reclamada y, mientras era dueño, respondía de ella, pero una vez que la transmite sólo mantiene su obligación personal (FJ 3).*

### NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal  
art.9

### ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	2
FALLO .....	3

### CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Pago de cuotas y gastos de comunidad

En general

Obligación "propter rem"

Sujeción de la vivienda al pago

### FICHA TÉCNICA

Favorable a: Propietario, Vendedor; Desfavorable a: Comunidad de propietarios

Procedimiento: Apelación, Propiedad horizontal

#### Legislación

Aplica art.9 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita LO 1/2009 de 3 noviembre 2009. Complementaria de Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se modifica LO 6/1985, de 1 julio, del Poder Judicial

Cita art.398, art.457 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita RDLeg. 1/1995 de 24 marzo 1995. TR Ley del Estatuto de los Trabajadores

Cita LO 6/1985 de 1 julio 1985. Poder Judicial

Cita art.1923 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

### SENTENCIA

Ilma. Sra.

Magistrada-Ponente

Dª CARMEN PADILLA MÁRQUEZ

En Santa Cruz de Tenerife, a treinta de septiembre de dos mil trece.

Visto por la Ilma. Sra. Magistrada arriba expresada, en grado de apelación, el recurso interpuesto por la parte demandante, contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Santa Cruz de Tenerife, en autos de Juicio Verbal num. 692/2012, seguidos a instancias de la Procuradora Dª Carmen Guadalupe García, bajo la dirección del Letrado D. Gerardo Melguizo Gotera, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios EDIFICIO000, contra la entidad mercantil Caja de Arquitectos Sociedad Cooperativa de Crédito, representada por la Procuradora Dª Ana María Hernández Oramas, bajo la dirección del Letrado D. Jesús Alonso Hernández, ha pronunciado, en nombre de S.M. el Rey, la presente Sentencia, siendo Ponente la Ilma Sra Dª CARMEN PADILLA MÁRQUEZ, Magistrada de esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, con base en los siguientes,

# ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En los autos y por el referido Juzgado se dictó Sentencia de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, cuya parte dispositiva, -literalmente copiada-, dice así: "Que estimando en parte la demanda formulada por la demandante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO000, representada por el Procurador de los Tribunales D<sup>ÑA</sup>. CARMEN GUADALUPE HERNANDEZ, contra el demandado CAJA DE ARQUITECTOS SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, representado por el Procurador de los Tribunales D<sup>ÑA</sup>. ANA MARÍA HERNANDEZ ORAMAS, de las circunstancias de identificación que constan en autos:

1.- Condeno al demandado citado a abonar a la comunidad actora la cantidad de seiscientos setenta euros con cincuenta y dos céntimos - 670,52 Eur. -, junto con más los intereses legales de la mencionada cantidad que procedan.

2.- Condeno al demandado al pago de las costas causadas en esta instancia."

Sentencia aclarada por auto de fecha veintinueve de enero de dos mil trece, cuya parte dispositiva literalmente copiada dice: "DECIDO: HA LUGAR A ACLARAR parcialmente la Sentencia fecha 14 de diciembre de 2012 que se mantiene en los términos en que fue dictada, excepto el apartado 2.- del FALLO que quedará redactado como sigue:

" 2.-No se condena a ninguna de las partes al pago de las costas causadas en esta instancia"."

SEGUNDO.- Notificada la sentencia a las partes en legal forma, se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte demandante; tramitándose conforme a lo previsto en los artículos 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , presentando escrito de oposición la parte contraria, remitiéndose con posterioridad los autos a esta Audiencia Provincial, con emplazamiento de las partes por término de diez días.

TERCERO.- Que recibidos los autos en esta Sección Tercera se acordó formar el correspondiente Rollo, y se designó como Ponente a la Ilma Sra Magistrada D<sup>a</sup> CARMEN PADILLA MÁRQUEZ; personándose oportunamente la parte apelante por medio de la Procuradora D<sup>a</sup> Carmen Guadalupe García, bajo la dirección del Letrado D. Gerardo Melguizo Gotera, la parte apelada se personó por medio de la Procuradora D<sup>a</sup> Ana María Hernández Oramas, bajo la dirección del Letrado D. Jesús Alonso Hernández; quedando las actuaciones a disposición de la referida Ponente a los efectos de dictar la correspondiente resolución.

# FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demandante, comunidad de propietarios, reclama frente al demandado, que fue propietario de una vivienda ubicada en el edificio donde aquella se constituye entre el 27 de octubre de 2009 y el 12 de febrero de 2010, la deuda generada por el impago de las cuotas, de carácter bimestral, entre enero de 2008 y enero de 2010.

La sentencia, estimando la oposición del demandado, y de acuerdo al artículo 9.c) de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , entonces vigente, le condena al pago de las cuotas reclamadas y que se generaron durante el periodo que en el que fue copropietario, 1/11/2009 y 1/01/2010.

Recurre el actor, quien alega la infracción del precepto citado y reitera su pretensión. El apelado solicita la confirmación de la resolución recurrida.

SEGUNDO.- Procede la confirmación de la resolución recurrida, por sus propios fundamentos que se dan por reproducidos, sin que pueda prosperar el motivo del recurso.

TERCERO.- El artículo 9.c de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 aplicable al supuesto enjuiciado dice, textualmente, que es obligación de cada copropietario: "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.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil EDL 1889/1 y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores EDL 1995/13475 .

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 al año natural inmediatamente anterior. 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.

Del texto legal, frente a lo mantenido por el actor, lo que se deduce es que el adquirente, mientras es propietario, "responde 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 al año natural inmediatamente anterior", y ello es así pues, tal como expresa el precepto, " responde con el propio inmueble adquirido", y reitera la norma: " el piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación". La obligación, por tanto, es del adquirente en tanto es dueño del inmueble que la generó, porque es el inmueble el que está afecto al cumplimiento de la obligación, es una carga de la vivienda que asume el que la adquiere. Obviamente, por otra parte, el que fue dueño durante la época que se generó la deuda mantiene la obligación de pago de la misma.

En el presente caso, el demandado, que adquirió el inmueble con la afección citada, mientras era dueño respondía de ello, pero una vez que la transmite sólo mantiene su obligación personal, pues no puede, porque ya no es suyo, responder con el inmueble tal como señala el precepto.

CUARTO.- En cuanto al incumplimiento de la obligación referida a la declaración de estar o no al corriente de las obligaciones con la comunidad de propietarios, la obligación es del transmitente, no del adquirente, quien, no obstante, puede exonerar a aquel de la misma. Las consecuencias de este incumplimiento están relacionadas con el incumplimiento de la obligación de comunicar a la comunidad la transmisión del bien, que se regula en el apartado j del mismo artículo 9: "Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria." Es de cir, la norma prevé que se mantenga la obligación del vendedor frente a la comunidad de forma solidaria con el nuevo adquirente por las obligaciones de éste, mientras no se informe del cambio de titularidad. En el presente caso, tal incumplimiento lo único que generaría es la solidaridad del transmitente del demandado con éste en la obligación de abonar las cuotas generadas por el adquirente, y la solidaridad del demandado con la obligación de la nueva propietaria. Pero este no es el supuesto de autos, pues al demandado sólo se le reclaman las cuotas hasta que vendió a tercero, y tampoco se le reclama nada a su transmitente.

QUINTO.- Desestimado el recurso de apelación procede la condena del recurrente al pago de las costas de esta alzada. ( Art.398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 )

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y procedente aplicación,

## FALLO

1º.- Desestimar el recurso de apelación formulado por la Procuradora D<sup>a</sup> Carmen Guadalupe García en nombre representación de Comunidad de Propietarios EDIFICIO000.

2º.- Confirmar la sentencia dictada el 14 de diciembre de 2012 por el Juzgado de 1ª Instancia num. 4 de Santa Cruz de Tenerife en Autos de Juicio Verbal num. 692/2012.

3º.- Condenar al recurrente al pago de las costas generadas en esta alzada.

Procede la pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se dará el destino previsto en la disposición adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial EDL 1985/8754 , añadida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre EDL 2009/238888 , complementaria de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial.

Esta resolución es firme.

Notifíquese la resolución a las partes en la forma que determina el artículo 248-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial EDL 1985/8754 .

Devuélvanse los autos originales al Juzgado de Primera Instancia de su procedencia, con testimonio de la presente resolución, para su ejecución y cumplimiento y a los efectos legales oportunos.

Así por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación al presente Rollo, definitivamente juzgando en segunda instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

Publicación. Publicada ha sido la anterior sentencia por la Ilma. Sra. que la firma y, leída ante mí por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente en audiencia pública del día de su fecha, como Secretaria de Sala, certifico.-

**Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 38038370032013100292**