

Capacidad procesal del comunero moroso

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

EXTRACTO

El presente caso trata de poner de manifiesto las consecuencias procesales que en nuestro ordenamiento se producen como consecuencia del impago de cuotas de la comunidad de propietarios en relación con el derecho de acción como parte del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Nuestro legislador ha manifestado su deseo de proteger la propiedad horizontal como propiedad especial, haciendo especial hincapié en la sanción de las conductas morosas de los comuneros, no justificadas ni amparadas legalmente. El postulado legal en la materia es muy claro: no pueden tener los mismos derechos los comuneros que pagan puntualmente sus cuotas de comunidad que aquellos otros que no lo hacen o que incluso usan el impago de sus cuotas como forma de presión y chantaje a la propia comunidad a la que pertenecen. La viabilidad económica de la comunidad de propietarios ha de contar con una protección especial y quienes no pagan sus cuotas carecen de capacidad de voto en las juntas de propietarios y de capacidad procesal para poder demandar ante los jueces a su propia comunidad.

Palabras clave: propiedad horizontal; impago de cuotas; capacidad procesal.

Fecha de entrada: 13-06-2018 / Fecha de aceptación: 22-06-2018

ENUNCIADO

Juan es un miembro de una comunidad de propietarios que posee en propiedad una planta entera de sótano de las tres con que cuenta la comunidad, dedicada a plazas de garaje. Como consecuencia de una inspección municipal, el ayuntamiento ha observado determinadas deficiencias en dicho garaje y ha precintado el mismo, en tanto las deficiencias detectadas sean subsanadas. Ello está impidiendo desde hace ocho meses a Juan usar el garaje de su propiedad y tales deficiencias estima que son responsabilidad de la comunidad que no las soluciona. Ante ello, ha decidido dejar de pagar la comunidad desde hace cinco meses y en la última junta de propietarios, aunque pudo dar sus opiniones, y trató de votar, la presidenta de la comunidad no le contabilizó su voto al no estar al corriente en el pago de las cuotas.

Ha presentado una demanda ante los tribunales demandando a la comunidad e impugnando el último acuerdo de la comunidad en cuyo orden del día se aprobaron unas derramas para diferentes arreglos a realizar.

El Juzgado de Primera Instancia ha admitido a trámite la demanda y en su contestación a la demanda, la comunidad ha planteado en primer lugar la excepción de falta de legitimación activa de Juan, precisamente porque no está al corriente en el pago de las cuotas. Ha sido celebrada la audiencia previa y por la parte demandada se solicita que el juzgado resuelva la cuestión con carácter previo al juicio.

¿Qué debemos resolver? ¿Tiene legitimación activa Juan? ¿Tiene capacidad procesal? ¿Cómo ha de resolverse la cuestión procesalmente, en la sentencia o con carácter previo?

Cuestiones planteadas:

1. La capacidad procesal del comunero moroso.
2. Legitimación *ad processum*, *ad causam* y capacidad procesal.
3. El mandato del artículo 18.2 de la LPH y su constitucionalidad.

SOLUCIÓN

La legitimación como postulado y requisito procesal se desdobra en nuestro ordenamiento jurídico en dos: legitimación *ad processum* (para el proceso) y legitimación *ad causam* (para el pleito). La STS de 27 de junio de 2011 (rec. núm. 1825/2008), entre otras muchas, describe perfectamente este postulado y su separación en las dos categorías diferentes precisadas al indicarnos que «tanto la doctrina como la jurisprudencia de esta Sala han establecido la diferenciación existente entre la legitimación *ad processum* (para el proceso) y la legitimación *ad causam* (para el pleito). La legitimación *ad processum* (para el proceso) se suele hacer coincidir con los conceptos de capacidad procesal, mientras que la segunda consiste en la adecuación normativa entre la posición jurídica que se atribuye el sujeto y el objeto que demanda, en términos que, al menos en abstracto, justifican preliminarmente el conocimiento de la petición de fondo que se formula, no porque ello conlleve que se le va a otorgar lo pedido, sino, simplemente, porque el juez competente, cumplidos los requisitos procesales, está obligado a examinar dicho fondo y resolver sobre el mismo por imperativo del ordenamiento jurídico material. Según la STS de 15 de octubre de 2002, una extensa relación de resoluciones de esta Sala (de 30 de julio de 1999, 24 de enero de 1998 y 6 de mayo de 1997) establecen la diferencia entre la legitimación *ad processum* (para el proceso) y la legitimación *ad causam* (para el pleito), y la falta de esta última para promover un proceso, en cuanto afecta al orden público procesal, debe ser examinada de oficio, aun cuando no haya sido planteada en el periodo expositivo, ya que los efectos de las normas jurídicas no pueden quedar a voluntad de los particulares de modo que llegarán a ser aplicadas no dándose los supuestos queridos y previstos por el legislador para ello (SSTS de 12 de diciembre de 2006, RC n.º 415/2000 [NCJ045594] y 13 de diciembre de 2006, RC n.º 257/2000).

Dicha dualidad del concepto de legitimación ha desaparecido en la actualidad tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, pues la misma distingue entre capacidad procesal y legitimación, refiriendo esta última solo a la tradicionalmente denominada legitimación *ad causam* (art. 10 LEC) (STS de 20 de febrero de 2006)».

Así pues, el mandato jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo no puede ser más clarificador: tras la vigente LEC, la legitimación *ad causam* es la única legitimación admisible en derecho, pues la antigua *ad processum* es asimilada por nuestro legislador en el postulado de la capacidad procesal.

Es evidente que el contenido de la excepción descrita por la comunidad en su contestación solo puede venir referido a la falta de capacidad procesal de la actora, Juan, (antigua falta de legitimación *ad processum*) por no hallarse esta al corriente en el pago de cuotas de comunidad. Pues bien, respecto de la necesidad de resolver esta excepción con carácter previo (pues su estimación sería determinante de la imposibilidad de continuar con el proceso), dice el artículo 9 de la LEC que «la falta de capacidad para ser parte y de capacidad procesal podrá ser apreciada de oficio por el tribunal en cualquier momento del proceso»; por su parte el artículo 414.1 párrafo tercero de la LEC estipula que es el trámite de la audiencia previa el adecuado para «examinar las cuestiones procesales que pudieran obstar a la prosecución de este», y, finalmente, el artículo

418.2 de la LEC, al regular los defectos de capacidad de las partes con ocasión de la audiencia previa, ordena que cuando el defecto de capacidad no sea subsanable ni corregible «se dará por concluida la audiencia y se dictará auto poniendo fin al proceso», siendo esta precisamente la resolución en la que nos encontramos.

La conclusión de todo ello no puede ser más evidente: si de oficio o por alegato de la demandada, se plantease la falta de capacidad procesal de la demandante, ello ha de resolverse con carácter previo y además ha de hacerse por escrito en resolución aparte, pues no en vano el último precepto citado en el párrafo anterior ordena que se dicte para ello un auto y no un acuerdo verbal en sala. No faltan incluso sentencias que defienden que el impago de cuotas por el actor a fecha de presentación de la demanda resulta un hecho impeditivo de su admisión a trámite, no siendo ni siquiera preciso permitir que el proceso llegue hasta la audiencia previa (especialmente interesante la SAP de Alicante de fecha 8 de junio de 2012).

Nuestro legislador, en materia de propiedad horizontal, ha manifestado con reiteración, y especialmente tras la reforma de la Ley 49/1960 (LPH) verificada por la Ley 8/1999, su preocupación por la lucha contra la morosidad en el ámbito de las comunidades de propietarios; ello se ha hecho patente en la LPH sancionando tales comportamientos morosos, en el artículo 15.2 (privando del derecho de voto en la junta a los comuneros morosos a fecha de la propia junta) y en el artículo 18.2 (privando del derecho fundamental de acción judicial al comunero moroso que tenga deudas a fecha de la demanda). Esta preocupación igualmente se ha recogido en nuestra LEC (art. 449.4) al exigir al condenado comunero moroso a estar al corriente en el pago de cuotas de comunidad como requisito de procedibilidad para poder interponer recursos devolutivos contra su condena.

En relación con el artículo 18.2 de la LPH, protagonista de este auto, y en la medida en que su eficacia estaría privando de un derecho fundamental del artículo 24 de la CE al propietario moroso, al impedirle el ejercicio de su derecho a acudir a los tribunales, se alzaron voces cuestionando la constitucionalidad del precepto. Pues bien, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Constitucional y de nuestros tribunales ordinarios también rechazan estas razones, y por aportar alguna muestra de ello, destaquemos la SAP de Málaga de fecha 11 de febrero de 2015 cuando nos indica que «ya resolvió esta Sala en el rollo 650/2005 que la estimación de falta de legitimación del demandante para impugnar los acuerdos por no estar al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad ni haber procedido a consignar judicialmente las mismas con carácter previo no vulnera el artículo 24 de la Constitución, tratándose de un presupuesto de legitimación habrá de acreditarse con la demanda. En la misma línea se manifiesta la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Novena, de 20 de noviembre de 2014, según la cual "existe falta de legitimación activa al no estar el actor al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad o haber procedido a su consignación 'previamente' a la presentación de la demanda (art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal), requisito que debe estar cumplimentado en el momento de impugnarse los acuerdos, es decir, la legitimación para ejercitar la acción ha de ostentarse en el momento de interponerse la acción, no cabiendo subsanar aquella –dando cumplimiento al requisito de estar al corriente en el pago o la consignación citadas– una vez iniciado el proceso (Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 20 de marzo de 2006),

tratándose la exigencia de la ley de estar al corriente en el pago al interponer la demanda, de un requisito insubsanable, cabiendo únicamente el subsanar la acreditación de haberse cumplido con lo previsto en la ley, pero no el propio pago o consignación [...] (Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 8 de marzo de 2006". Y también puede citarse la sentencia de la misma Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10.^a) núm. 584/2010 de 15 diciembre, que solo reputa subsanable su falta de acreditación documental pero no el pago o consignación previo, citando otras sentencias de las Audiencias Provinciales de Alicante de 28 de enero de 2004, Guadalajara de 4 de marzo de 2004, Madrid de 17 de mayo y 27 de diciembre de 2004».

Así pues, no cabe apreciar inconstitucionalidad alguna ni vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva del comunero moroso cuando el precepto obedece a la finalidad de proteger otros bienes o intereses amparados constitucionalmente y guardan proporción con las cargas impuestas al justiciable para acceder a la jurisdicción (SSTC 119/1994, y 84/1992 entre otras). No estamos ante una norma que pueda considerarse como una arbitraria limitación del acceso al derecho a la tutela judicial efectiva, puesto que responde a la clara intención de asegurar la viabilidad económica de las comunidades de propietarios y los principios de equidad y solidaridad entre los copropietarios, de forma que no se vean obligados unos a suplir la falta de contribución de otros al sostenimiento de los gastos comunes.

El artículo 18.2 de la LPH establece literalmente que «para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas». Con base en este precepto, se exceptiona por la demandada la falta de capacidad procesal de la actora para plantear contra la comunidad la presente interpelación judicial, excepción que debe ser íntegramente estimada.

Todos los requisitos que determinan la eficacia del precepto concurren para nuestro caso: por un lado, el actor reconoce que pertenece a la comunidad de propietarios demandada como dueño de una planta de garaje, y el hecho de que en la demanda haya sido demandada esta comunidad para impugnar los acuerdos de una junta determinada es ya un acto explícito de reconocimiento de su pertenencia a la comunidad; y por otro lado, la actora reconoce expresamente que no ha pagado las cuotas de su comunidad desde hace varios meses y que las sigue impagando, lo cual ha manifestado sin reparo alguno, reconociendo expresamente que no las paga como forma de presión a la comunidad para lograr sus objetivos. En nuestro caso, no hay impagos que probar para poder aplicar el artículo 18.2 de la LPH, pues es ya el actor el que los reconoce explícitamente.

Pero se hace inevitable además destacar que no estamos ante un copropietario moroso habitual, sino ante un comunero que ha decidido consciente e intencionadamente utilizar el incumplimiento del requisito legal de procedibilidad, al que sabe que está sometido, para presionar a su comunidad en pro de sus objetivos, mientras simultáneamente pretende que este órgano le reconozca su capacidad procesal para demandar. Estamos ante un actor moroso de sus cuotas durante un tiempo prolongado, para el cual el fin justifica los medios, y que a través de este pleito trata de legitimar el ejercicio de esta máxima inaceptable desde el punto de vista jurídico, mediante sus incumplimientos de pago continuados, deliberados, preordenados y dirigidos a sabien-

das a la consecución de un objetivo concreto (presionar ilegítimamente a su comunidad), todo lo cual resulta rechazable a los efectos del artículo 18.2 de la LPH, y su propio proceder le vincula y resulta determinante de la plena estimación de la excepción de falta de capacidad procesal, no siendo razonable pedir al juzgado que decida *contra legem* en la resolución de la excepción.

Nuestra jurisprudencia acerca de la falta de legitimación procesal del comunero moroso en aplicación del requisito de procedibilidad por aplicación del artículo 18.2 de la LPH es de tal uniformidad y notoriedad que entendemos innecesario integrar en este caso más pronunciamientos judiciales de los imprescindibles para expresar la uniformidad apuntada, so pena de transformar este caso en una resolución excesivamente extensa, sin causa que realmente lo justifique. No estamos ante un precepto que admita interpretaciones como nuestra jurisprudencia tiene establecido.

Dice la SAP de Madrid de 24 de febrero de 2010 que «el artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que "para impugnar los acuerdos de la junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas". También en este extremo hemos de convenir con lo razonado y concluido por el juzgador de instancia en el último párrafo del fundamento de derecho segundo de la sentencia apelada que hacemos nuestro y damos por reproducido para evitar repeticiones innecesarias. Contrariamente a lo que sostiene la apelante, el artículo que hemos reproducido no admite una interpretación parcial y fraccionada precisamente porque se trata de preservar los derechos de todos los comuneros frente a los particulares de quien se muestra reuente en el cumplimiento de sus obligaciones, pues tales incumplimientos redundan en perjuicio general de aquellos, de manera que o se está al corriente del pago al tiempo de interponerse la demanda o de no estarse, como acontece en el caso enjuiciado, la falta de este requisito de procedibilidad se transmuta en una falta de acción para impugnar los acuerdos de la junta».

Por su parte la SAP de Cantabria de 9 de mayo de 2012 resuelve que «en el caso de autos la parte actora impugna los acuerdos adoptados en la junta de propietarios de fecha 16 de octubre de 2008. En la junta de fecha 18 de junio de 2008 se aprobó una derrama para el pago de obras de reparación en fachada y tejado, a los inmuebles propiedad de la actora, piso núm.001 núm.002, núm.003 núm..004 y núm.005 núm.002 le corresponde una derrama por fachada, a cada uno, de 6.153,62 euros y por tejado de 1.046,14 euros. El secretario de la comunidad de propietarios certifica que a fecha 16 de octubre de 2008 la parte actora tenía una deuda por el piso núm.001 núm.002 de 7.199,66 euros; por el piso núm.003 núm.004 de 7.199,66 euros y por el piso núm.005 núm.002 de 7.199,66 euros. La demanda se interpone en fecha 19 enero de 2009 y no se acredita estar al corriente en el pago de las deudas vencidas ni consignar dicha deuda. Los acuerdos de las juntas son ejecutivos salvo suspensión. En la junta de 18 de junio de 2008 se fijaba como plazo máximo para pagar las derramas aprobadas el 30 de septiembre de 2008, sin que conste que dichos acuerdos estén suspendidos. Por ello procede estimar el recurso y declarar que la actora carece de legitimación para impugnar la junta de fecha 16 de octubre de 2008 por no estar al corriente en el pago de las deudas vencidas».

La SAP de Bilbao de 30 de octubre de 2012 razona que «el recurso de apelación interpuesto no puede en modo alguno prosperar, pues estableciendo el artículo 18.2 de la Ley de Propiedad

Horizontal que "para impugnar los acuerdos de la Junta, el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas", la realidad es que ha quedado acreditado que cuando el día 18 de febrero de 2011 se interpuso la demanda por la recurrente, esta no se encontraba al corriente del pago de las deudas que mantenía con la comunidad, pues así se desprende de la certificación de la administradora de la comunidad, doña Jacinta, obrante al folio 374 y con arreglo a la cual a 31 de diciembre de 2010 adeudaba a la comunidad 1.110,28 euros, correspondiendo dicha deuda a cuotas comunitarias de los años 2009 y 2010, pero sobre todo, y esto es lo verdaderamente decisivo, la propia actora recurrente reconoció en el fax remitido a la administradora de la comunidad el día 5 de mayo de 2011 (folios 379 y 380 de los autos) adeudar a la comunidad la suma de 355,13 euros, esto es, la diferencia entre aquellos 1.110,28 euros y los 755,15 euros que consideraba no atribuibles a la recurrente, por lo que está vinculada por su propio acto de reconocimiento y, por ello, no puede sostener ahora válidamente que estuviera al corriente de las cuotas de la comunidad al momento de interponer la demanda, y, en tal sentido, la sentencia apelada es correcta y ajustada a derecho cuando declara la falta de legitimación activa de la actora para la impugnación del acuerdo impugnado. Por último, debe rechazarse también el segundo argumento esgrimido por la representación de la parte apelante, porque, en contra de lo que parece sostener la recurrente, dados los términos del artículo 18.2 de la LPH, el requisito de estar al corriente en la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad constituye un presupuesto básico de su legitimación para recurrir, con independencia de si el acuerdo impugnado es legítimo o no, pues para examinar si el acuerdo es ajustado a derecho es preciso que la recurrente se encuentre libre de deudas frente a la comunidad».

Aunque las muestras de sentencias y autos que reiteran el mismo criterio jurisprudencial son realmente innumerables, no entendemos necesaria mayor exposición que las ya citadas, aunque pueden citarse igualmente la SAP de Pontevedra de 27 de enero de 2011, la SAP de Valencia de 21 de enero de 2010, la SAP de Alicante de 8 de junio de 2011, la SAP de Oviedo de 4 de julio de 2017, la SAP de Madrid de 20 de noviembre de 2014, etc.

Todo lo razonado en este auto nos obliga a la plena estimación de la excepción planteada de falta de capacidad procesal del actor, Juan, por incumplimiento reconocido del requisito de procedibilidad (falta de legitimación *ad processum*), lo que impide necesariamente la prosecución del pleito que deberá ser sobreseído y archivado. Las consecuencias del impago de cuotas no son discutibles.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 49/1960 (LPH), art. 18.2.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 9, 414 y 418.
- SAP de Madrid de 24 de febrero de 2010, SAP de Cantabria de 9 de mayo de 2012, SAP de Bilbao de 30 de octubre de 2012 y SAP de Madrid de 20 de noviembre de 2014.