

Adjudicación concursal y cuotas de comunidad

José Ignacio Atienza López

*Letrado de la Administración de Justicia.
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

EXTRACTO

El presente supuesto aborda la problemática dimanante de las adjudicaciones en subasta de una finca que formaba parte de la masa activa de una concursada, habiéndose celebrado la subasta en el seno del propio proceso concursal, en relación con el pago de las cuotas de comunidad de la misma durante el lapso de tiempo que transcurre entre la declaración de concurso y la adjudicación de la finca al interesado. Se trata de una cuestión polémica, pues la condición de crédito contra la masa de estas cantidades que constituyen gastos de comunidad no está claro si es responsabilidad del concursado titular registral de la finca o del comprador de la finca en subasta. La finca se adjudica libre de cargas tanto anteriores como posteriores, pero las cuotas de comunidad no tienen acceso al Registro de la Propiedad, no existiendo uniformidad jurídica sobre quién ha de ser el que finalmente realice su abono, ya que el adjudicatario de la finca no conoce la existencia de esa carga que luego le es reclamada. La adjudicación de la finca no libera al adjudicatario de su obligación de pago de las cuotas.

Palabras clave: crédito contra la masa; cuotas de comunidad; adjudicación de fincas.

Fecha de entrada: 15-05-2018 / Fecha de aceptación: 29-05-2018

ENUNCIADO

La entidad MMM, SL fue declarada en concurso voluntario tramitado con el n.º 999/99 ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 8 de Madrid por auto de 5 de mayo de 2011. Dicha entidad era propietaria de dos locales en Madrid, los cuales fueron subastados en el proceso de liquidación concursal, siendo adjudicados el día 5 de marzo de 2015 al dictarse por el Juzgado de lo Mercantil n.º 8 de Madrid en el procedimiento concursal de la entidad MMM, SL auto de adjudicación, cuya parte dispositiva literalmente dice:

1. Acuerdo APROBAR la transmisión, adjudicación y puesta en posesión a favor de AAA, SAU de las siguientes fincas:
 - Finca n.º 3082/B local n.º 13 de la Dirección 000 de Madrid, local izquierda-izquierda planta alta 3.º edificio n.º 3 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 8 de Madrid, al Libro XXX, Folio XX, Inscripción 2.ª.
 - Finca n.º 3084/B local n.º 16 de la Dirección 000 de Madrid, local derecha-derecha planta alta 3.º edificio n.º 3 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 8 de Madrid, al Libro XXX, Folio XX, Inscripción 2.ª.
2. Acuerdo la cancelación de todas las cargas anteriores y posteriores (art. 149.3 Ley Concursal [LC] y arts. 674 y 675 Ley de Enjuiciamiento Civil [LEC]), a la declaración del concurso que graven las fincas objeto de transmisión y adjudicación, incluida la anotación registral de la declaración de concurso que pese sobre las mismas.
3. Acuerdo la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a los derechos reales de hipoteca constituidos a favor de los acreedores financieros con privilegio especial (art. 674.2 LEC), todo ello de conformidad con el plan de liquidación aprobado por auto de fecha XXX.
4. Firme que sea la presente resolución, líbrese el correspondiente mandamiento de cancelación. Titularidad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

La entidad concursada mantenía con la comunidad de propietarios diversas deudas por los gastos comunitarios derivados de los elementos privativos de los que era propietaria en el edificio, y en concreto: la cantidad de 4.185,70 euros por la finca n.º 3.082/B, imputables a los años, 2012, 2013 y 2014, y la cantidad de 4.185,70 euros por la finca n. 3.084/B, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 8 de Bilbao, imputables a los años, 2012, 2013 y 2014.

¿A quién corresponde pagar estas cantidades debidas como cuotas de la comunidad de los locales?

Cuestiones planteadas:

- Responsabilidad en el pago de las cuotas de la comunidad, tras la adjudicación de la finca.
- Problemática concreta si la adjudicación se realiza en el proceso de liquidación concursal, y si las deudas son posteriores a la declaración de concurso.

SOLUCIÓN

El artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) recoge 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.

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 los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

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 obli-

gación 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».

En relación con este precepto el Tribunal Supremo, Sala Primera, en su sentencia 211/2015, de 22 de abril (NCJ059779), declaraba lo siguiente:

La Ley de Propiedad Horizontal contiene un precepto de carácter sustantivo, el artículo 9.1, que dispone cuáles son las obligaciones de cada propietario, entre las que interesa ahora destacar, en atención al objeto del recurso, la de la letra e) que consiste en «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», y la de la letra i) que es la de «comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local». Pero también contiene la misma ley otro precepto, el artículo 21, de naturaleza procesal por ser el que prevé cómo se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico, como la del apartado e) del artículo 9.1 de la LPH antes transcrita, cuando el comunero se constituyese en situación de moroso por incumplimiento de tal obligación. Distinguir la diferente naturaleza de ambas disposiciones resulta de suma utilidad a la hora de llevar a cabo una interpretación armónica de ambos.

El obligado al pago, según el precepto sustantivo (artículo 9.1.e) es el propietario, y así viene a confirmarlo el artículo 21.1 de la ley, y, naturalmente, en principio, será deudor responsable de dicho pago el que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario.

La Sentencia 508/2014, de 25 septiembre de 2014, rec. núm. 2417/2012 (NCJ058760), recuerda cómo el artículo 9 de la LPH impone al propietario, de forma clara e inequívoca, el pago de los gastos generales para el buen funcionamiento de los servicios comunes no susceptibles de individualización y atención de su adecuado sostenimiento, que no al usuario (sentencias de 25 mayo de 2005 y de junio de 2006), siendo evidente que en las relaciones entre la comunidad de propietarios y el propietario individual los gastos corresponden a este, que será el legitimado pasivamente para soportar las acciones de la comunidad en reclamación del pago por tales conceptos.

No obstante, y partiendo de la anterior precisión sobre el obligado al pago, se han venido produciendo sucesivas reformas en la Ley de Propiedad Horizontal con el objeto de tutelar y proteger a las comunidades de propietarios, a fin de garantizarles en la mayor medida el cobro de las deudas de los comuneros, pues la morosidad constituye el mayor problema que pueden sufrir, ya que les impide hacer frente a las elementales necesidades para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios, sufriendo los comuneros cumplidores las consecuencias desfavorables de tales incumplimientos a salvo que suplan la insolidaridad del moroso.

Las garantías previstas para conseguir tal propósito son las siguientes:

- a) 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 a los tres años anteriores (disposición final 1.3 de la Ley 8/2013, de 26 junio) tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 marzo (artículo 9.1.e), párrafo segundo LPH).
- b) 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 (disp. final 1.3 Ley 8/2013, de 26 junio). El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. (Art. 9.1.e), párrafo tercero LPH).
- c) La obligación del propietario de «comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local», estableciendo que «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 aquel a repetir contra este». Sin embargo, se añade que tal responsabilidad «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 de dicha transmisión resulte notoria». (Art. 9.1.i) LPH).

De las dos últimas garantías se desprende que, siendo responsable del pago de los gastos comunitarios el propietario de la vivienda que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos, sin embargo se extiende tal responsabilidad a una serie de personas, sin perjuicio del derecho de repetición de estas contra el obligado al pago. Tales personas son: (a) el propietario actual adquirente del bien por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite que ya hemos recogido, con afección real del piso o local al cumplimiento de la obligación, aunque el adquirente lo sea con título inscrito en el Registro de la Propiedad; (b) el propietario anterior que omita la comunicación de cambio de titularidad.

El titular registral se encontrará legitimado pasivamente para reclamarle el pago de la deuda: (a) cuando fuese propietario del piso o local en la época en que surgió la obligación de la que nace aquella; (b) cuando, sin perjuicio del derecho de repetición, sea el actual propietario del piso o local

con título inscrito en el Registro de la Propiedad, por las deudas contraídas por los anteriores titulares dentro de los límites temporales que prevé el precepto con afección real del inmueble, (c) cuando el titular registral sea el propietario que ha omitido la comunicación del cambio de titularidad.

Fuera de estos supuestos no existe obligación legal, propia ni por extensión de responsabilidad, por parte del titular registral al pago de las deudas por gastos de la comunidad de propietarios; por lo que no se encontraría legitimado pasivamente para soportar una reclamación de esa naturaleza.

Ahora bien, cuando la comunidad de propietarios, además de ejercitar la acción obligacional contra el que deba responder del pago, pretenda ejercitar la real contra el piso o local afecto al mismo, existiendo discordancia entre deudor y titular registral, será preciso que demande a este para garantizar la ejecución de la deuda sobre el inmueble; debiendo interpretarse en este sentido el artículo 21.4 de la LPH, de naturaleza procesal, por ser precisa la demanda contra el titular registral, a estos solos efectos, si se quiere que sea efectivo el embargo preventivo que autoriza el párrafo segundo del mencionado artículo en su número cinco, así como el procedimiento de apremio contra los bienes afectos a la deuda. Así lo vienen entendiendo la mayor parte de los tribunales, como cita la parte recurrente, y así lo ha venido sosteniendo la DGRN con fundamento en los principios de legitimación y tracto sucesivo.

Según las resoluciones de la DGRN de 30 de junio 1986, 18 de mayo 1987 y 9 de febrero 1997, «si en el momento de interponerse la demanda en reclamación del pago de los gastos de comunidad el piso o local hubiese pasado a poder de tercero en quien no concurra la condición de deudor personal de las mensualidades reclamadas, también contra aquel deberá dirigirse aquella, pero no en cuanto a la pretensión personal de obtención de una sentencia condenatoria al pago, sino en cuanto a la real por la que se pretende el reconocimiento y traslado al registro de una afección real, ya existente por disposición legal, coordinándose de este modo la especial protección brindada por el artículo 9.5 de la LPH con los principios de legitimación y tracto sucesivo (arts. 1, 20 y 38 LH)».

Se fija como doctrina que «cuando el deudor, de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a este solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre».

El referido precepto es la base de la pretensión de la comunidad de propietarios que deberá ir dirigida contra quien adquirió la propiedad de los locales que forman parte del edificio que la integra en virtud de auto de adjudicación en el marco de un proceso concursal, en reclamación de los tres años naturales anteriores, debiendo considerarse que es la aprobación judicial del remate con la adjudicación la que determina la transmisión de la propiedad en la medida en que con la sola consideración de mejor postura en la subasta no se da los requisitos que en nuestro derecho (art. 609 CC) se exigen para la transmisión de la propiedad (Tribunal Supremo, Sala Primera, en sus sentencias de 1 de julio de 1991, 11 de julio de 1992, 10 de junio de 1994 y 14 de octubre de 2002, entre otras).

Esta garantía por los gastos generales para el sostenimiento del inmueble a la que se refiere el Tribunal Supremo, Sala Primera, no convierte al nuevo adquirente en obligado a título personal con los débitos anteriores, pues lo es quien ostentaba la propiedad del piso o local al tiempo en que debió cumplirse o era exigible el pago, sino que determina, dado que entraña una afectación real, que responda únicamente con el bien afecto estando, por tanto, ante una obligación *propter rem* que opera con alcance *erga omnes*, esto es, cualquiera que sea el titular del inmueble.

A partir de lo reseñado resulta esencial determinar la incidencia que sobre la afectación real del artículo 9.1 e) de la LPH determina la situación de concurso de acreedores.

Al respecto, quien era propietaria mientras se generó la deuda por las cantidades ahora reclamadas, la entidad MMM, SL, fue declarada en concurso de acreedores abreviado en mayo de 2011, de lo que se desprende que conforme a la Ley Concursal en la masa pasiva de la concursada se debe distinguir entre:

- Los créditos concursales, esto es, los anteriores a la declaración del concurso (art. 84.1 LC), que son aquellos que, ostentándolos quienes fueran acreedores de un deudor común al tiempo de ser este declarado en concurso, resultan integrados en la masa pasiva del mismo (art. 49 LC), después de haber seguido las reglas concursales que disciplinan su comunicación (arts. 85 LC), reconocimiento (arts. 86 y 87 LC) y clasificación (arts. 89 a 92 LC), y que quedan sujetos al principio de la *par conditio creditorum* (trato equitativo), que significa que su satisfacción, en la medida de lo posible, conforme a reglas de preferencia y con criterios de proporcionalidad, queda a resultas de la solución final del concurso (convenio o liquidación),
- Y los créditos contra la masa (que como regla general lo son los nacidos de la actividad del concursado subsistente tras la declaración de concurso, aunque el legislador ha incluido en tal categoría, por razones de política legislativa, una casuística muchos más amplia –art. 84.2 LC–) no se sujetan a las mismas reglas de reconocimiento y de pago que los concursales. No se someten al principio de la *par conditio creditorum*, pues han de satisfacerse, salvo en casos especiales, según sus fechas de respectivo vencimiento, tal como dispone el artículo 84.3 LC y además tienen previsto un cauce procesal específico, el cual permite a sus titulares poder exigir directamente su pago y hacerlos así efectivos (el señalado en el art. 84.4 LC). Es más, está legalmente contemplado el carácter prededucible de los créditos contra la masa (salvo con respecto a los beneficiados por privilegio especial) (art. 154 LC), por lo que el legislador ha previsto que la administración concursal, bajo su responsabilidad, ha de efectuar las deducciones oportunas para poder cubrir su importe antes de proceder al pago de los créditos concursales.

Entre estos créditos contra la masa, se incluyen en el artículo 84.2.10.º: «Los que resulten de obligaciones nacidas de la ley o de responsabilidad extracontractual del concursado con posterioridad a la declaración del concurso y hasta la conclusión del mismo». Categoría a la que, sin duda,

pertenece la obligación de todo propietario de un elemento privativo de contribuir al sostenimiento del inmueble en el que el mismo radica, pues la misma nace de un precepto sustantivo como es el artículo 9.1 e) LPH y así lo ha declarado el Tribunal Supremo en la sentencia antes citada.

Por tanto, dice la Ley Concursal que «no se admitirá en el concurso ningún privilegio o preferencia que no esté reconocido en esta ley» y la redacción dada al artículo 1.921 por la disposición final de la ley 22/2003, de 9 de julio. «En caso de concurso, la clasificación y graduación de los créditos se regirá por lo establecido en la Ley Concursal», no afectando a las cuotas devengadas con posterioridad, que serían créditos contra la masa, los cuales se han de pagar por la administración concursal a sus respectivos vencimientos (arts. 84.33 y art. 94.4 LC); pero es que lo que se debate en nuestro caso no es una preferencia crediticia por parte de la comunidad de propietarios como acreedora de la concursada alegada en el procedimiento concursal, sino que estamos ante la reclamación de la comunidad contra el nuevo adquirente de los elementos privativos para hacer efectiva la garantía que implica la afeción real de los mismos, establecida por el legislador, al pago de las deudas frente a la comunidad de los tres últimos años y de la anualidad corriente, y quien aduce que de tales deudas no ha de responder porque adquirió los locales libres de cargas por virtud de auto de adjudicación en el concurso, tras la oportuna subasta.

Es verdad que en el auto de adjudicación se acuerda la cancelación de todas las cargas anteriores y posteriores a la declaración del concurso, con cita de los artículos 149.3, 674 y 675 de la LEC; ello debe ser analizado en sus justos términos ya que en la reforma de 2011 y 2014, en el actual el n.º 5, tras la reforma de 2015 de la LC y en sus sucesivas reformas, se vino a establecer lo siguiente: «En el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen»; las cargas que desaparecen son las anteriores al concurso obviamente en relación con los créditos concursales y no aquellas que establecidas por ley, como la presente, lo son respecto de los créditos contra la masa, siendo la única salvedad las que gocen del privilegio del artículo 90 de la LC que se incardina en la Sección 3.ª «De la clasificación de créditos» y las que expresamente se hayan transmitido.

Lo expuesto nos lleva a la conclusión de que la empresa adjudicataria AAA, SAU será la que abone a la comunidad de propietarios las cantidades reclamadas por cada una de las fincas de su propiedad, cada una de las cuales se declaran afectas al pago de la cantidad correspondiente.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 49/1960 (LPH), art. 9
- Ley 22/2003 (Concursal), arts. 84.2.10º, 84.3 y 94.4.
- SSTs de 25 de septiembre de 2014 (NCJ058760) y 22/ de abril de 2015 (NCJ059779).