

Naturaleza subrogatoria de la acción prevista en el artículo 22 de la LPH

Adelaida Medrano Aranguren

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

EXTRACTO

No son extrañas en nuestros días las ejecuciones civiles de sentencias dictadas contra las comunidades de propietarios, en las cuales estas son condenadas a pagar una determinada cantidad a un tercero ajeno a la propia comunidad, y que se acaban convirtiendo en ejecuciones imposibles como consecuencia de la actitud de la propia comunidad y de sus comuneros, que deliberadamente se colocan en una situación de insolvencia, dejando de pagar las cuotas de la comunidad, para que el acreedor ejecutante nada pueda embargar, por carencia de cualquier líquido sobre el que trabar embargo. Para hacer frente a este fraude de los copropietarios, la Ley de Propiedad Horizontal ha creado un instrumento eficaz en su artículo 22, que permitiría plantear una nueva acción judicial contra los comuneros directamente para hacerse cobro de la deuda los terceros, con los bienes propios de tales copropietarios. La cuestión es que el propio precepto exige un requisito de procedibilidad previo, que dificulta el ejercicio de la propia solución, pues antes han de estar requeridos de pago todos los comuneros. Este caso trata de dar otro planteamiento jurídico distinto a la cuestión, que evitaría tener que pasar por este requisito: considerar que la acción de tal precepto es una acción subrogatoria.

Palabras clave: propiedad horizontal; deudas de la comunidad; responsabilidad de los comuneros; acción subrogatoria.

Fecha de entrada: 13-04-2018 / Fecha de aceptación: 26-04-2018

ENUNCIADO

Una empresa ha realizado determinados trabajos para una comunidad de propietarios que se le encargaron, consistentes en el tratamiento de humedades en el garaje, lo que ha supuesto una obra de envergadura al ser preciso aplicar nuevos aislamientos y telas asfálticas. La obra ha ascendido a 30.000 euros, y a la hora de abonar lo debido por la comunidad han surgido discrepancias, de modo que la empresa no ha logrado cobrar lo pactado. Ante ello, la empresa ha acudido a un abogado y ha interpuesto una demanda por reclamación de esa cantidad, y ha ganado el pleito, habiendo sido condenada la comunidad al pago de los 30.000 euros más intereses y costas.

Se ha presentado demanda de ejecución, y en el seno de este proceso de ejecución, la parte ejecutante no ha conseguido embargar nada a la comunidad, pues los comuneros, como forma de evitar el embargo, han dejado de pagar las cuotas mensuales evitando la traba.

Ante ello, los abogados de la empresa se plantean iniciar una nueva demanda dirigiendo la misma contra los propios comuneros en cuanto responsables últimos de las deudas de la comunidad, aprovechando la acción autorizada por el artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). La demanda es planteada contra los 20 vecinos de la comunidad, por la deuda de los 30.000 euros; los vecinos, en su contestación a la demanda plantean en su defensa que la empresa no les ha requerido de pago previamente, lo cual se constituye en requisito de procedibilidad indispensable para que la acción pueda iniciarse.

Informemos sobre la cuestión del alcance del requisito y si existen otras posibles alternativas jurídicas acerca de la naturaleza de la acción integrada en el artículo 22 de la LPH.

Cuestiones planteadas:

1. Reclamación de deudas de la comunidad a los comuneros. Vías procesales.
2. La acción del artículo 22 de la LPH como acción subrogatoria del artículo 1.111 del Código Civil (CC).

SOLUCIÓN

La cuestión que el caso está planteando es la de la naturaleza que ostenta la acción prevista en el artículo 22 de la LPH; dice tal precepto que «la comunidad de propietarios responderá de

sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior. Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda». Por su parte el artículo 1.111 del CC señala que «los acreedores, después de haber perseguido los bienes de que esté en posesión el deudor para realizar cuanto se les debe, pueden ejercitar todos los derechos y acciones de este con el mismo fin, exceptuando los que sean inherentes a su persona».

La pretensión que se ejercita en la segunda demanda que plantea la empresa, pero esta vez contra los comuneros, y con independencia de que la misma fuera o no a prosperar en su contenido material o sustantivo de sus pretensiones, debe ser contemplada no solo con la óptica jurídica que nos da el propio artículo 22 de la LPH como si no hubiera una alternativa a su planteamiento, y en tal sentido se trata de valorar si no puede ser contemplada también como una genuina acción subrogatoria incardinada en el ámbito del artículo 1.111 del CC.

Pues bien, en relación con la naturaleza, los requisitos, presupuestos y efectos de la expresada acción subrogatoria (que es la que ha sido ejercitada en la demanda), interesa destacar, como premisa inicial, y como declaración de principio, que el Tribunal Supremo, en Sentencia de fecha 9 de mayo de 2012 (NCJ057156), ha establecido que «la acción subrogatoria (art. 1.111 CC) es un remedio a disposición del acreedor para el daño causado por la pasividad del deudor, mediante la que puede ejercitar todos los derechos y acciones del deudor, excepto los personales. El ejercicio de esta acción suele ser judicial, pero nada obsta al ejercicio extrajudicial [...]. Establece la Sentencia del Tribunal Supremo [...] de 19 de julio del 2011 (NCJ055657) [...] que la cuestión central, como *quaestio iuris*, es el alcance y efecto de la acción subrogatoria, que contempla el primer inciso del artículo 1.111 del CC, como medio de protección del crédito en la que el acreedor ejercita las acciones del deudor para "obtener un incremento del patrimonio del mismo, a fin de conseguir la satisfacción del crédito" (como dice la Sentencia de 25 de noviembre de 1996) "no es una acción directa, sino, como dice la doctrina científica, una acción oblicua" (como dice la anterior Sentencia reiterando la de 30 de abril de 1990). Acción que se dirige no contra el deudor (que en el presente caso ni siquiera ha sido demandado) sino contra el deudor de su deudor, *debitor debitoris*».

La Sentencia de 6 de noviembre de 2008 reitera lo anterior y dice: «La acción subrogatoria, en caso de su prosperabilidad, produce el efecto de incrementar la hacienda del deudor, toda vez que fue esgrimida precisamente por la inactividad o el desacierto de este, con la finalidad de que pudiera ser satisfecho el crédito; pero producido el mentado efecto, el acreedor deberá exigir al deudor que le abone lo debido, es decir, el cumplimiento de la obligación, y será protegido porque con el ejercicio de tal acción ha incrementado los bienes del deudor, pero no tiene preferencia alguna en la satisfacción de su crédito. Destacada doctrina científica ha considerado que el

bien ingresa primeramente en el patrimonio del deudor y ahí puede ser agredido por el acreedor que ejercitó la acción subrogatoria o por otros, según las reglas de concurrencia de créditos, si bien debe primeramente resarcirse el acreedor que ejercitó la acción subrogatoria de los gastos del pleito. Permanece vigente la doctrina jurisprudencial integrada por la Sentencia de 25 de noviembre de 1996 [...], según la cual mediante la acción subrogatoria el bien ingresa en el patrimonio del deudor, sin que se pueda entregar el mismo al acreedor, que ejercitó dicha acción, en el mismo procedimiento, y sin que dicho acreedor ostente ninguna preferencia por este hecho».

Asimismo, la de 25 de marzo de 2011 aplica la acción subrogatoria a un caso de negocio jurídico fiduciario, en las personas de fiduciarias no deudoras, en estos términos: «El artículo 1.111 del CC configura la acción subrogatoria en términos muy amplios, autorizando al acreedor a "ejercitar todos los derechos y acciones" de su deudor, sin distinción alguna ni otra excepción que los derechos y acciones inherentes a la persona del deudor, habrá que convenir en que mediante la acción subrogatoria el acreedor puede pedir la declaración de que los bienes puestos a nombre de fiduciarios no deudores pertenecen en realidad al fiduciante deudor, pues por esa vía ejercita el derecho de este último a pedir esa misma declaración en cualquier momento y, al propio tiempo, consigue que los bienes se integren en el patrimonio de su deudor para que sea efectiva su responsabilidad patrimonial, sin que en casos como el presente, en que la finalidad atribuida a la fiducia sea precisamente eludir esa responsabilidad, resulte aplicable el límite temporal consistente en "el logro de las finalidades perseguidas con la fiducia" [...], pues los negocios fiduciarios pueden ser lícitos o ilícitos y una finalidad ilícita, como es eludir la responsabilidad patrimonial universal, nunca puede quedar amparada por el ordenamiento jurídico. De lo anterior se desprende que el acreedor que ejercita la acción subrogatoria está colocado ("subrogado") en el puesto del deudor, se "subroga", como titular del crédito exigible, contra el deudor de este (subrogado), siendo así que el deudor principal esté inactivo en perjuicio del acreedor que, por ello, ejercita dicha acción subrogatoria. Por otra parte, este es un remedio subsidiario, en el sentido de que el deudor carezca de bienes para hacer frente a su crédito [...] "no implica la necesidad de probar la total insolvencia de su deudor" (como dice la Sentencia de 26 de febrero de 2002 con cita de numerosa jurisprudencia anterior)».

La acción que contempla el artículo 22.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal («La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho»), goza, sin embargo, de una naturaleza jurídica y procesal diferente, caracterizándose (en cuanto a su ejercicio frente a cada propietario) por su naturaleza subsidiaria y por el hecho de que los mismos tenían que haber sido parte en aquel primer proceso, es decir, el primer juicio en el que se dictó una sentencia que nunca se pudo llegar a ejecutar, donde, antes al contrario, la demanda únicamente se dirigió frente a la comunidad de propietarios. Luego, si la acción ejercitada en el presente segundo proceso es la subrogatoria prevista en el artículo 1.111 del CC, no es necesario el previo requerimiento de pago que exige el artículo 22.1 de la LPH. Y de ahí la importancia de la conclusión obtenida tras analizar la jurisprudencia, pues la segunda acción contra los propietarios puede tener su mejor cobertura en el artículo 1.111 del CC, que no precisa de requisito de procedibilidad alguno.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, art 1.111.
- Ley 49/1960 (LPH), art. 22
- SSTS de 25 de marzo de 2011 (NCJ054956), 19 de julio de 2011 (NCJ055657) y 9 de mayo de 2012 (NCJ057156).