

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LA FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA *AD CAUSAM* Y LEVANTAMIENTO DEL VELO

José Ignacio Atienza López

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

EXTRACTO

El presente caso aborda el problema de la titularidad de la legitimación pasiva en las reclamaciones de las comunidades de propietarios contra aquellos que tienen deudas de la obligación de pago de las cuotas de comunidad. El problema surge cuando un local está a nombre de una sociedad pero la que realmente hace uso del local es otra del mismo grupo. Resulta especialmente complejo plantear la demanda a la comunidad de propietarios en estos casos, pues hay que demostrar en el juicio que la titular registral y la que realmente ejerce como propietaria sin serlo son una misma cosa. Resulta importante evitar la excepción de falta de legitimación pasiva *ad causam* y muy relacionada con ella, ha de intentarse demostrar la aplicación a estos casos de la doctrina del levantamiento del velo. En este tipo de proceso, la defensa de quien no es propietaria es relativamente sencilla y con muchas opciones de éxito frente a la demanda de la comunidad de propietarios.

Palabras clave: cuotas de comunidad; comunidad de propietarios; levantamiento del velo; falta de legitimación pasiva.

Fecha de entrada: 17-12-2017 / Fecha de aceptación: 28-12-2017

ENUNCIADO

Una comunidad de propietarios de Madrid tiene como deudor al propietario de un local comercial que debe ya de varios años de deudas de comunidad, más de 8.000 euros. El propietario del local es Giam España, SL, identificada con el CIF B97257, y las comunicaciones con esta parte por el administrador de la comunidad se han realizado vía correo electrónico y burofax con esa denominación como propietario del local. El asunto de esta deuda se lleva a la junta de la comunidad y se decide iniciar la acción judicial con la presentación de una demanda de juicio ordinario contra Giam España, SL, identificada con el CIF B97257. Tras haber presentado la demanda, se comprueba en el Registro de la Propiedad que el local está inscrito a nombre de otra sociedad llamada Giam Sociedad Responsabilidad, identificada con el NIF N0053314A.

Hemos recibido el emplazamiento como abogados de Giam España, SL, identificada con el CIF B97257. ¿Cómo nos defenderemos de esta demanda? ¿Qué argumentos de defensa serían los más eficaces?

Cuestiones planteadas:

1. Problemática práctica de las reclamaciones de cuotas de comunidad a propietarios morosos, si no son propietarios inscritos.
2. Relación de la falta de legitimación pasiva *ad causam* con la doctrina del levantamiento del velo.

SOLUCIÓN

El artículo 10 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) señala: «Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular». En la actualidad, el Tribunal Supremo señala que la legitimación pasiva *ad causam* o para el pleito consiste en «una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal pasiva, en cuanto supone una coherencia o armonía entre la cualidad atribuida –titularidad

jurídica afirmada– y las consecuencias jurídicas pretendidas» (SSTS de 27 de junio de 2011 y de 11 de noviembre de 2011). Dicho de forma clara, el sujeto que reclama deberá cuestionarse: en primer lugar, ¿es el titular de las peticiones o derechos que invoca en su demanda o no? (causa atributiva de la legitimación activa), y, en segundo lugar, ¿se invocan frente al verdadero perturbador o desposeedor o causante del daño? (será la respuesta afirmativa la que determine la legitimación pasiva). Parece claro, por tanto, que hablamos del fondo del asunto que motiva los pleitos.

La jurisprudencia y la doctrina coinciden mayoritariamente en afirmar la estrecha relación de la llamada legitimación *ad causam* con el fondo del asunto. Y es que el examen de cualquier pretensión pasa, necesariamente, por comprobar si existe o no la relación entre sujeto y objeto que pueda permitir la estimación de aquella. Sin embargo, el Tribunal Supremo matiza esto e indica que la legitimación tiene así una dimensión procesal, que tiene que ver con la afirmación de la titularidad del derecho y correspondencia entre la titularidad afirmada y las consecuencias jurídicas pretendidas, esto es, en síntesis, la coherencia de la posición subjetiva que se invoca con las peticiones que se deducen (Sentencias de 31 de marzo de 1997; de 11 de mayo de 2000; de 12 de mayo y de 28 de diciembre de 2001; de 11 de marzo de 2002; de 19 de abril de 2003; de 13 de febrero y de 21 de abril de 2004; de 20 de febrero, 30 de marzo, 25 de abril y de 24 de noviembre de 2006, entre otras), y otra material, ligada al fondo, vinculada con normas de derecho material o sustantivo, que tiene que ver con la existencia de la titularidad del derecho a la luz de esta normativa (SSTS de 2 de julio de 2008, rec. núm. 1354/2002 ; de 9 de diciembre de 2012, rec. núm. 604/2010).

La aplicación de ello a las cantidades debidas por los propietarios morosos en la obligación del pago de cuotas de comunidad del artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH) debe llevarnos necesariamente al examen de quién es el legitimado pasivo y obligado al pago de las mismas. Señala la STS de 22 de abril de 2015 que «el obligado al pago de los gastos comunitarios, según el artículo 9.1 e) de la LPH, es el propietario que lo sea en el momento de producirse la obligación. Sin embargo, tras sucesivas reformas en la LPH 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, se ha extendido 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 fijado en el artículo 9.1 e), 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 del cambio de titularidad».

Como vemos, y en aplicación de esta doctrina, el verdadero problema de la parte demandante va a ser la demostración de que Giam España, SL es propietario y titular de esas deudas de cuotas de comunidad, sin serlo registralmente, pues la línea de defensa pasa por excepcionar la falta de legitimación activa *ad causam*, lo que necesariamente ha de llevarnos a denunciar que la demandante nada ha hecho por tratar de acreditar que ambas sociedades son la misma cosa, o, lo que es lo mismo, la doctrina del levantamiento del velo.

La realidad fáctica que nuestro caso presenta ha de llevarnos necesariamente a la plena defensa de la concurrencia de la excepción. El local objeto del caso y del que traen su causa las cuotas reclamadas pertenece a Giam Sociedad Responsabilidad, identificada con el NIF N0053314A, desde el 30 de octubre de 2007 en que lo adquirió en pleno dominio y desde entonces no se ha acreditado por la comunidad de propietarios actora en sus escritos y documentos que la situación dominical se haya visto alterada ni siquiera de forma indirecta como para entender incardinable el supuesto presente en ninguno de los casos que la STS de 22 de abril de 2015 nos planteaba. La dimensión material de esta excepción, a la que antes aludíamos y consagrada por nuestra jurisprudencia, nos lleva a concluir la imposibilidad de dirigir la acción contra Giam España, SL identificada con el CIF B97257, al no haberse probado que esta entidad guarde relación con el local como para poder estimar a la misma responsable en el pago de sus cuotas.

Al margen de todo lo razonado, no debemos pasar por alto, sin embargo, otra cuestión importante que ni la comunidad ha traído al caso ni ha alegado ni siquiera en forma indiciaria, lo que nos afianza en la excepción estimada. Nos estamos refiriendo a las relaciones entre la titular registral del local y la demandada, nuestro cliente. Es razonable pensar la vinculación entre ambas entidades en cuanto pertenecientes a un mismo grupo empresarial. Ahora bien, el mero hecho de que existan ciertas vinculaciones entre ambas entidades no es suficiente para considerar que una de ellas se encuentre obligada a asumir las obligaciones (contractuales o extracontractuales) de la otra.

Para que esto sea posible es necesario penetrar en el sustrato de ambas entidades en aplicación de la doctrina del levantamiento del velo a fin de comprobar que existe una efectiva confusión de personalidades y no una mera coincidencia de determinados aspectos o circunstancias, y que dicha confusión ha sido buscada de propósito para eludir el cumplimiento de las obligaciones de una de ellas en fraude de los acreedores (en este caso la comunidad), como medio de conseguir que la sociedad realmente obligada se vea liberada fraudulentamente del cumplimiento de sus obligaciones en perjuicio de terceros.

En el caso presente no se aprecia dicha actuación fraudulenta ni una identidad de personalidades, y el hecho de que ambas pudieran pertenecer a un mismo grupo empresarial, o mantengan unas determinadas relaciones mercantiles, lo que es perfectamente legítimo, en modo alguno puede suponer que las obligaciones de una de las sociedades puedan trasladarse y reclamarse a otra perteneciente al mismo grupo. Como se señala, no consta que se trate de la misma entidad, con el mismo patrimonio y con una única actuación en el tráfico mercantil y comercial, lo que, como se ha dicho, ni siquiera se ha pretendido por la entidad actora.

En este sentido, la teoría del levantamiento del velo, doctrinalmente creada y jurisprudencialmente admitida, tiene como función impedir el abuso de una pura fórmula jurídica, desvelando las verdaderas situaciones en orden a la personalidad para evitar ficciones fraudulentas, es decir, se proscribía la prevalencia de la personalidad jurídica que se ha creado si con ello se comete un fraude de ley o se perjudican derechos de terceros. La orientación jurisprudencial en torno a esta figura parte de un conflicto entre seguridad jurídica y justicia, valores consagrados en la Constitución (arts. 1.1 y 9.3), en el cual se ha decidido prudencialmente según los casos y circuns-

tancias por aplicar por vía de equidad y acogimiento del principio de buena fe (art. 7.1 del CC), la tesis y práctica de penetrar en el *substratum* personal de las entidades o sociedades a las que la ley confiere personalidad jurídica propia «con el fin de evitar que, a la sombra de esta ficción (legal y respetable), se puedan perjudicar intereses privados y públicos, o bien puedan ser utilizadas como camino de fraude. Se trata de permitir que los jueces puedan levantar el velo jurídico y penetrar en el interior de tales personas jurídicas cuando sea preciso para evitar el abuso de esa independencia» (STS de 2 de abril de 1990), y que «no puede reconocerse esa independencia de personalidades, cuando, de conformidad con el artículo 6.4 del CC, se advierte que la creación de entidades mercantiles constituye una simple ficción determinante de un fraude de ley, de tal manera que al levantar el velo de su apariencia real, se descubre inconsistencia como personas jurídicas, meros instrumentos testaferreros de otra personalidad» (STS de 24 de abril de 1992). Dicha reiterada doctrina ha sido recogida en muchas sentencias aparte de las referidas (SSTS de 28 de mayo de 1984, 16 de julio y 26 de octubre de 1987, 12 de noviembre de 1991, 30 de enero de 1992, 13 de abril de 1993, entre otras).

Nuestra parte demandante no puede pretender la condena de Giam España, SL mientras omite toda alegación en su demanda y prescinde de cualquier bagaje probatorio a la hora de acreditar que esta entidad y la titular registral actúan creando esa ficción fraudulenta que tendría a la comunidad como perjudicada y que ha sido descrita en este fundamento. Ningún argumento en su demanda y ningún elemento probatorio en los autos nos permiten tener por acreditada una relación fraudulenta entre las dos sociedades, encaminada a eludir la obligación de pago de las cuotas de la comunidad, y este déficit en el planteamiento jurídico de la cuestión por la demandante debe consolidarnos en nuestra convicción de la concurrencia de la falta de legitimación pasiva.

La conclusión es clara: solo debemos demandar por deudas de cuotas de comunidad a quien sea el titular registral de la finca de la que traen su causa tales cuotas. En otro caso, si demandamos a quien no es titular registral correremos el riesgo de tener que defendernos de un alegato de falta de legitimación pasiva, que difícilmente podrá sacarse adelante al margen de la doctrina del levantamiento del velo.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH), art. 9 e).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), art. 10.
- SSTS de 9 de diciembre de 2012 y 22 de abril de 2015.