

RECLAMACIÓN DE CUOTAS DEVENGADAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. TITULARIDAD REGISTRAL Y TITULARIDAD REAL DE UNA FINCA

M.^a del Mar Cabrejas Guijarro

Magistrada del Juzgado n.º 55 de Primera Instancia de Madrid

EXTRACTO

En un procedimiento de reclamación de cantidad por las sumas devengadas y no pagadas por un comunero, en su calidad de propietaria en una comunidad sometida al régimen regulado en la Ley de Propiedad Horizontal, por las cuotas establecidas para hacer frente a los gastos de la misma, a su vez se dirige la acción contra los titulares registrales, sin pretensión condenatoria pecuniaria. La facultad de dirigir la reclamación de las cuotas impagadas frente al titular registral puede tener interés para tratar de evitar problemas derivados de la ejecución o de la anotación de un posible embargo preventivo.

Palabras claves: propiedad horizontal, titular registral y propietario.

Fecha de entrada: 14-07-2013 / Fecha de aceptación: 22-07-2013

CLAIM TAX DUE IN CONDO LAW. REGISTERED OWNERSHIP AND BENEFICIAL OWNERSHIP OF A PROPERTY

ABSTRACT

In a judicial proceeding claim amount for the payments due and unpaid by a commoner, in his capacity as owner in a community under the regime governed by the Horizontal Property Act, for the quotas to deal with the expenses of the it, in turn directs the action against registered holders without pecuniary condemnation claim. The power to direct the claim of unpaid assessments against the registered owner, may be of interest to try to avoid problems arising from the execution or the endorsement of a possible lien.

Keywords: condo, registered owner and owner.

ENUNCIADO

En los supuestos en los que no coincide la titularidad registral con la titularidad real de una finca perteneciente a una comunidad de propietarios sometida a régimen de propiedad horizontal, se plantea como opción la acumulación de la reclamación de las sumas devengadas como cuotas recogidas en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y la acción declarativa contra los que aparecen como titulares registrales de dicha finca, quienes suelen oponerse a la demanda alegando tal falta de vinculación actual.

Cuestiones planteadas:

- Reclamación de cuotas devengadas *ex* artículo 9.5 de la LPH:
 - Contra el propietario.
 - Demanda acumulada contra el titular registral.

SOLUCIÓN

En un procedimiento de reclamación de cantidad por las sumas devengadas y no pagadas por un comunero, en su calidad de propietaria en una comunidad sometida al régimen regulado en la LPH, por las cuotas establecidas para hacer frente a los gastos de la misma, a su vez se dirige la acción contra los titulares registrales, sin pretensión condenatoria pecuniaria.

El artículo 9.5 de la LPH establece como obligación de cada propietario la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a la especialmente establecida, a los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. A su vez el artículo 20 del mismo texto legal, con relación a las obligaciones antes referidas, establece que serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la junta, y en caso contrario, podrá el presidente exigir su cumplimiento por vía judicial, sin necesidad de requerimiento previo alguno.

En el presente supuesto procede diferenciar las acciones ejercitadas por la parte actora; efectivamente, la parte actora dirige la acción de reclamación de cantidad única y exclusivamente contra el actual propietario de la finca, don Juan Antonio Ruiz Utiel, acción sobre cuya procedencia no se produce mayor controversia que la de la acreditación del devengo y exigibilidad de la deuda.

La cuestión controvertida que justifica este supuesto práctico viene determinada por la oposición a la demanda realizada por los codemandados no propietarios en la actualidad, pero que aparecen como tales en el Registro de la Propiedad y ello, por entender que carecen de legitimación pasiva para ser traídos a esta litis.

En este punto debemos recordar, junto con la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 26 de noviembre de 2006, Sección 21.ª, que «si bien es cierto que con la redacción de la LPH de 1960 cabía al menos plantear la discusión en cuanto a si el obligado al pago de los gastos comunes era el "propietario" o el "titular registral" de la vivienda o local integrados en una comunidad, sin embargo, tras la redacción dada al artículo 21 de la LPH por la Ley 8/1999, de 6 de abril, que vino a sustituir el artículo 20 de la primitiva ley, y en el que se cambió la dicción en este precepto utilizada de "quien ostentase la titularidad" del piso o local en cuestión, por la de "propietario" del mismo, conservándose idénticos términos en la nueva redacción dada a este artículo 21 por la disposición final primera de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000, no cabe ya plantear cualquier tipo de discusión ni tan siquiera a nivel meramente teórico.

Por otra parte, en el artículo 21.4 de la LPH, en la redacción dada a este precepto en el número 1 de la disposición final primera de la vigente ley procesal a que se refiere el juzgador de instancia en su sentencia, se dispone que "cuando el propietario de la anterior vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo, se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente", siendo precisamente con base en las previsiones contenidas en el inciso final de este precepto por lo que la entidad urbanística colaboradora de conservación Urbanización Las Anclas llamó a la litis a la parte ahora apelante, y con base en el que se dictó por el juzgador de instancia una sentencia estimando las pretensiones de aquella.

Pues bien, entendemos que la facultad de dirigir la reclamación de las cuotas impagadas frente al titular registral, que no obligación de demandar al mismo, dada la dicción del vigente artículo 21.4 de la LPH, al utilizar la expresión "podrá dirigir su reclamación", esencialmente diferente a la obligación de demandar al titular registral impuesta en la redacción dada a este precepto en la Ley 8/1999, de 6 de abril, tal y como consta en el precepto antes transcrito, puede tener interés para tratar de evitar problemas derivados de la ejecución o de la anotación de un posible embargo preventivo, pero no viniendo obligado el titular registral, sino el propietario de cada piso, local o parcela, en el supuesto que nos ocupa, al cumplimiento de la obligación de pago de las cuotas devengadas con carácter general, como son las reclamadas en el presente procedimiento; no puede ser condenado, pese a haber sido llamado a la litis, tal titular registral al pago de las mismas, siendo por ello por lo que el Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos

Bancarios no puede ser condenado al pago de las cuotas no satisfechas por los propietarios de las parcelas que transmitió a los señores Carlos María y Luis Francisco, razón por la que no procede sino que estimemos el recurso de apelación que nos ocupa, revocando la sentencia dictada en el sentido de desestimar las pretensiones deducidas por la representación de la parte actora en la litis contra el Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios».

En el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 19 de octubre de 2009, Sección 8.^a, afirma que «en este último párrafo, como es fácil colegir, el legislador no condiciona la posibilidad de demandar al titular registral al hecho de que la demanda se plantee como reclamación de una obligación solidaria. Sino que es suficiente el factor registral. Y así lo han venido entendiendo los comentaristas al poner de relieve la conexión entre esa legitimación pasiva y la afección real del piso al pago de las cuotas: "El artículo 21.4 de la LPH EDL 1960/55 no está aislado dentro del ámbito normativo, sino que es preciso ponerlo en relación con el artículo 9.1 e) 3.º de la LPH EDL 1960/55, en el que se establece la afección legal del piso o local para responder de las deudas comunitarias correspondientes a la parte vencida de la anualidad en la que se produzca la transmisión y la anualidad anterior, lo que ya de principio indica la posibilidad de reclamar por estas deudas frente al titular registral que, no se olvide, goza de la presunción registral de veracidad y, por ello, a tales efectos sigue siendo propietario (art. 38 de la LPH de la EDL 1960/55)". De este modo se facilita una de las previsiones de la LPH: que, de ser necesario, se pueda proceder al embargo del piso para lograr obtener la realización del crédito que la comunidad tiene contra el copropietario: "Es precisamente esta afección real del inmueble, esto es, la posibilidad de obtener su embargo para una posterior ejecución, la finalidad perseguida por el nuevo procedimiento monitorio, exigiendo el artículo 21 de la LPH EDL 1960/55 que la demanda iniciadora del procedimiento se dirija, en todo caso, contra el titular registral, de manera que queden allanados los obstáculos que hasta el momento existían para la práctica de la anotación de embargo. De esta forma, ha quedado acentuada la naturaleza real de la obligación comunitaria, con independencia de quién sea el titular real del inmueble, lo que permite a la comunidad de propietarios obtener la garantía real establecida en la ley, supliendo así cualquier posible insolvencia del verdadero deudor". Cosa que, por otro lado, es lógica en tanto en cuanto la comunidad de propietarios no tiene por qué conocer las características de la relación jurídica que pueda existir entre el propietario real y el propietario según el Registro de la Propiedad. De ahí que si luego, en esa relación jurídica interna, solo uno de ellos estuviese obligado al pago, la ley concede al pagador un derecho de repetición».

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 9.5 y 21.
- SSAP de Madrid, de 23 de noviembre de 2006, Sección 21.^a; y de 19 de octubre de 2009, Sección 8.^a.