

# PROPIEDAD HORIZONTAL: RECLAMACIONES DE CUOTAS DEVENGADAS Y ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada del Juzgado n.º 55  
de Primera Instancia de Madrid*

## **Extracto:**

SE plantea en el presente caso práctico, la utilidad y, por tanto, prosperabilidad de la solicitud de adopción de la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda, en un supuesto de reclamación del pago de las cuotas devengadas en una comunidad de propietarios en aplicación de lo establecido en el artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

**Palabras clave:** medida cautelar, anotación preventiva de demanda, propiedad horizontal: reclamación de cuotas.

## **Abstract:**

It arises in this case study, utility and prosperabilidad therefore, the request for adoption of the precautionary measure of demand notation, in a case of claim for payment of fees payable in joint ownership of property under the provisions of article 9 of Horizontal Property Law.

**Keywords:** temporary measure, preventive annotation of demand, horizontal property: claim of quotas.

## **ENUNCIADO**

Cuando se interpone demanda de reclamación de cantidad de cuotas devengadas y no satisfechas por los comuneros en una comunidad de propietarios sometida al régimen de propiedad horizontal, suele solicitarse, además del embargo preventivo, la anotación preventiva de la demanda; en el presente caso práctico, se expone la argumentación que justifica tal pretensión y las razones jurídicas derivadas de la naturaleza de la obligación establecida en el artículo 9 de la LPH que hacen inútil tal medida cautelar, lo que justifica en la mayor parte de los supuestos su desestimación.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

Medidas cautelares: anotación preventiva de la demanda en caso de reclamación cuotas de la comunidad en propiedad horizontal.

## **SOLUCIÓN**

Lo primero que procede recordar es que el artículo 9 e) de la LPH establece como obligación cualificada de cada propietario la de: «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 al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores. 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 al año natural inmediatamente anterior. 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 obligación 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».

La pretensión de adopción de la medida cautelar de anotación preventiva se fundamenta en obtener la concreción de las cantidades que se exigen en la demanda, respecto de una carga establecida por disposición legal. Tal postura minoritaria es defendida por resoluciones como la del Auto de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección Primera, de 4 de febrero de 2008, donde se afirma que: «En igual sentido la Sentencia de 14 de diciembre de 2001, de esta Audiencia Provincial, Sección Tercera, refiere: "Cabe también señalar que tal afección real se encuentra ínsita en toda inscripción de la propiedad horizontal, y únicamente se precisa su concreción cuantitativa, con indicación del importe de las mensualidades debidas. Ello excluye, en cierta manera, que pueda admitirse oposición a la adopción de tal medida, y, en todo caso, los posibles perjuicios que puedan producirse estarán amparados por la solvencia de la comunidad de propietarios". La posibilidad de anotación preventiva de la demanda en estos casos, igualmente, se recoge por la Dirección General de los Registros y el Notariado (entre otras, Resoluciones de 1 de junio de 1989 y 15 de enero de 1997). Consiguientemente a todo ello, es evidente el carácter privilegiado del crédito base de la pretensión que se ejercita en la demanda principal, al que se le reconoce por el artículo 9 e) de la LPH que: "El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación"; de lo que resulta una afección real, que se establece, además, como gravamen preferente, y *erga omnes*, por lo que, la anotación preventiva de la demanda no supone nada más que su concreción registral, ya que la carga real se encuentra ínsita en toda inscripción de dominio con base en la LPH. Todo ello lleva a la apreciación del *fumus boni iuris* en atención a la propia acción ejercitada de reclamación de cuotas impagadas por la comunidad de propietarios al propietario moroso; y, que, el *periculum in mora* como posibilidad de enajenación del bien, es supuesto tampoco descartable y que, si bien, para el caso de venta del inmueble la ley prevé medidas para impedir en lo posible el perjuicio de la comunidad, la constatación registral de la anotación preventiva de la demanda es punto que refuerza, por la publicidad que resulta respecto a posibles adquirentes, las propias cautelas que la ley establece».

Pues bien, tal postura no goza de la aceptación mayoritaria de las Audiencias Provinciales, por lo que tal pretensión cautelar deberá ser desestimada; así, según afirma el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Duodécima, de 16 de noviembre de 2010:

«... si bien, cierto es, la obligación de pago de cuotas comunitarias relativas a gastos generales y por obras de conservación y accesibilidad devengadas por los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, pertenece a la categoría de los derechos *ob rem* –también denominada *propter*

*rem*–, ya que genera una afección real sobre el inmueble para el pago de las cuotas devengadas durante el año anterior y la parte vencida la anualidad corriente, de tal manera que la obligación del pago de tales cuotas comunitarias referidas pesará directamente sobre el inmueble, y sobre él podrá hacerse efectivo, con independencia de quien sea su titular dominical, no obstante, tal derecho, para su efectividad, no precisa de anotación preventiva de demanda, toda vez que viene creado e impuesto por ministerio de la ley, tal y como resulta de los artículos 9 e) y 10.5, ambos de la LPH, por lo cual la anotación preventiva de la demanda encaminada al cobro de tales cuotas no hará sino proclamar una reclamación de cantidad cuya eficacia real vendrá dada, no por la anotación preventiva de la demanda, si no por la aplicación de los referidos preceptos de la LPH, y dado que las medidas cautelares han de adoptarse únicamente cuando no exista otro medio que lleve a igual fin que el perseguido por la medida cautelar y sea menos gravoso para el demandado (art. 726.1.2 LEC), la anotación preventiva de la demanda ha de ser denegada dado que la afección real que sobre el inmueble se pretende conseguir viene dada por la LPH.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que tal gravamen está llamado a producir sus efectos únicamente en caso de enajenación del inmueble y con respecto a una serie de cuotas, ya que si el inmueble pertenece a quien sea propietario al tiempo de devengarse las cuotas comunitarias, este responderá con todo su patrimonio (art. 911 CC), dentro del que se hallará el inmueble, y simplemente como deudor de los servicios, suministros y demás conceptos integrantes de las cuotas comunitarias, pero si se enajena el inmueble, sobre él se podrán hacer efectivas, con independencia de quien sea su titular dominical, las cuotas vencidas dentro del año en que se realiza la enajenación, así como la totalidad de las cuotas del año anterior a aquel en que el piso o local fue transmitido; ahora bien, si la demanda reclamando el pago de cuotas se anotase preventivamente, o bien no haría más que dar publicidad a un gravamen que viene impuesta por ley –por lo cual resultaría contrario al art. 726.1.2 LEC, tal y como se indicaba en el anterior razonamiento–, o bien supondría ampliar dicha afección real a periodos de tiempo que, de no mediar la anotación preventiva, no quedarían amparados por los artículos 9 e) o 10.5 de la LPH, ya que a través de la anotación preventiva quedaría afecto el inmueble al pago de las cuotas que se reclaman actualmente, con independencia de que el inmueble se venda actualmente o transcurrido un periodo de tiempo por virtud del cual la afección real no alcanzaría a las cuotas objeto de reclamación, es decir, pudiera producirse la transmisión del inmueble en un momento tal en el que las cuotas que son objeto de reclamación a través de este proceso no estuviesen comprendidas, ni dentro de las cuotas devengadas dentro del año en que se realice la transmisión, ni dentro del año anterior a la misma, con lo cual, a través de la anotación preventiva de demanda, que, como con acierto señala el auto recurrido, tiene por objeto únicamente dar publicidad a acciones de carácter real, se estaría ampliando la responsabilidad del inmueble con respecto al pago del derecho crediticio, como serían las cuotas objeto de reclamación en el presente proceso, más allá del límite temporal establecido por el legislador, con lo cual, a través de la anotación preventiva de demanda, se daría trascendencia real a cuotas comunitarias que serían meros derechos de crédito, ya que no quedarían comprendidas dentro del ámbito de los artículos 9 e) o 10.5 de la LPH, con lo que no se trataría de dar acceso al Registro de la Propiedad a un derecho *propter rem*, sino a un derecho crediticio que carece de la condición de derecho real, o simplemente de derecho con vocación real, y que por ello, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria (LH) y el artículo 727.5.ª de la LEC, no admite la anotación preventiva de la demanda objeto de reclamación y para cuya efectividad pudieron y debieron solicitarse otras

medidas, como sería el embargo preventivo del inmueble, si bien dado que lo solicitado es la anotación preventiva de demanda no cabe, obviamente, acordar otra medida diferente sin vulnerar lo dispuesto en el artículo 218.1 de la LEC.

Por tanto, y tal y como se desprende de lo indicado a lo largo de esta resolución, la trascendencia real de la obligación de abonar las cuotas comunitarias por gastos generales y de conservación o accesibilidad, viene marcada por ley, y por ministerio de la misma se puede hacer efectiva sin necesidad de recurrir a la anotación preventiva de demanda (art. 726.1.2 LEC), y si lo que se pretende es ampliar dicha afección del inmueble a cuotas que no estuviesen comprendidas dentro de la afección real creada por la LPH, se estaría dando eficacia real a obligaciones puramente crediticias a través de la anotación preventiva de demanda, lo cual no tiene cabida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42.1 de la LH en relación con el artículo 727.5 de la LEC».

En el mismo sentido el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 18.ª, de 16 de julio de 2007, establece que:

«Pero es que además no acaba de entenderse la finalidad de la medida cautelar instada de anotación de la demanda en el Registro de la Propiedad desde el momento en que la posible transmisión del local o vivienda donde se efectuasen obras prohibidas por la LPH en nada afectaría a litigio, estando tal situación prevista en el artículo 17 de la LEC más aún cuando la comunidad actora va a ser cono- cedora de esa transmisión al haber de certificar la existencia o inexistencia de deudas comunitarias por el transmitente cuando hubiera de efectuarse la transmisión, siendo claro que en materia de propiedad horizontal resulta completa y absolutamente intrascendente que el comportamiento antijurídico realizado sin respetar el régimen jurídico aplicable lo realizara cualquier titular anterior del inmueble al tratarse, si así lo fuera, de una alteración perfectamente referible *propter rem* de la que ha de responde en el presente momento el actual titular del inmueble.»

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 9.º y 10.
- AAP de Madrid, Secc. 18.ª, de 16 de julio de 2007; de Santa Cruz de Tenerife, Secc. 1.ª, de 4 de febrero de 2008; y de Madrid, Secc. 12.ª, de 16 de noviembre de 2010.