

LOS GASTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

JOSÉ MANUEL SUÁREZ ROBLADANO
Magistrado

Palabras clave: contrato de compraventa, propiedad horizontal, cuotas comunitarias, deudas, Registro de la Propiedad.

ENUNCIADO

En virtud de determinada deuda contraída por uno de los comuneros de un edificio sujeto al régimen de la propiedad horizontal, que es posteriormente objeto de transmisión a través de la correspondiente escritura de compraventa, se viene a excluir de mención alguna en dicha escritura la referida deuda, por lo que el registrador de la propiedad deniega la inscripción aun sin saber que existe dicha deuda comunitaria y por la inexistencia de mención alguna en la escritura en uno u otro sentido.

También se plantean problemas registrales de calificación referidos a la repercusión de la conversión de la portería en piso de la comunidad de propietarios respecto de un crédito hipotecario precedente a dicha conversión, así como respecto de las alteraciones de las cuotas realizadas en otra escritura.

Por último, se plantea la cuestión sobre si resulta preciso demandar a todos y cada uno de los titulares de los locales comerciales ubicados en una supracomunidad si se pretende la anotación de la demanda referida a una deuda reclamada a la misma por una entidad que resulta acreedora.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. ¿Será imprescindible hacer constar en una escritura pública de compraventa el estado actual de gastos del piso transmitido?

2. ¿Será preciso el consentimiento de los acreedores hipotecarios si se otorga escritura pública de obra nueva y división horizontal en la que se procede a una redistribución de las cuotas comunitarias antes existentes, y respecto a la conversión de la portería en piso nuevo del edificio?
3. ¿Tratándose de la reclamación de responsabilidades comunitarias a una supracomunidad debe plantearse la reclamación judicial a todos los integrantes de la misma o ello no resulta necesario para anotar registralmente dicha responsabilidad judicial pendiente?

SOLUCIÓN

1. Dice la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), en relación a la cuestión propuesta, que si se presenta una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa de un piso en régimen de propiedad horizontal, sin ninguna mención a los gastos de comunidad del vendedor, que el registrador suspende por no reflejarse tal estado de gastos en la escritura alegando el notario recurrente que la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) solo se refiere a instrumentos públicos y no al caso de elevación a público de un contrato privado, dicho criterio del registrador de la propiedad competente para la inscripción instada debe ser revocado, aunque no por los motivos que alega el notario recurrente. Es verdad que el notario autorizante de las escrituras públicas de venta de pisos en régimen de propiedad horizontal debe reflejar el estado de gastos de comunidad del vendedor, pero esta obligación que la LPH impone no es de las que afecte a la validez del negocio jurídico celebrado, por lo que si la venta en cuestión reúne todos los requisitos que para tal validez exigen las leyes (arts. 1.216 y ss. y 1.300), no se ve obstáculo para que la escritura de venta presentada pueda tener acceso al registro. En su consecuencia, se viene a estimar el recurso gubernativo planteado contra la calificación negativa del registrador de la propiedad.

La doctrina registral citada, que se acaba de mentar, se aplica en relación con lo dispuesto en los artículos 9.º 1 e) y 20 e) de la LPH, respectivamente, que «1. 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 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» y que «Corresponde al administrador: (...) e) Actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad».

La doctrina jurisprudencial ha venido señalando al respecto que «ha de destacarse el hecho de la actuación de buena fe del demandado, quien el día 28 de febrero de 2003, antes de la adquisición de la vivienda objeto de autos mediante escritura pública obtuvo un certificado de quien ejercía las funciones de secretario-administrador de la comunidad de propietarios –«Anaga Asesores, S.L.L.»–, en el que se hacía constar que el entonces propietario de la vivienda estaba al corriente de las cuotas de comunidad emitidas durante el periodo contabilizado por esa entidad (desde julio de 2000 hasta la fecha de esa certificación), indicándose que faltaba por aclarar y contabilizar lo gestionado por la anterior administración (desde enero de 1997 hasta junio de 2000), no siéndole en modo alguno a él imputable la tardanza o demora de la comunidad actora en el estudio y aprobación de las cuentas de los ejercicios de los años 1995 a 2006, llevada a cabo en la junta general ordinaria de 28 de abril de este último año citado» (SAP de Santa Cruz de Tenerife, Secc. 3.ª, de 29 de mayo de 2008) y que «examinada nuevamente la prueba aportada, entendemos que la comunidad demandante ha acreditado suficientemente la procedencia de su reclamación y ello con base en lo siguiente: la entidad demandada adquirió el inmueble integrante de la comunidad demandante en el año 2002 y en fecha 2 de diciembre de dicho año se emitió certificación, a instancias de la propiedad, acreditativa de que a dicha fecha el referido inmueble se encontraba al corriente de pago respecto a dicha comunidad –folio 97–, luego las cantidades reclamadas en modo alguno se han podido devengar antes de que la demandada adquiriese el inmueble, como pretende insinuar la demandada» (SAP de Madrid, Secc. 20.ª, de 7 de febrero de 2008).

2. A tal respecto, en relación con la primera de las cuestiones suscitadas, se ha dicho que no resulta necesario el consentimiento de los acreedores hipotecarios, razonándose que en cuanto al segundo defecto, falta de consentimiento de los acreedores hipotecarios de uno de los elementos posteriores preexistentes, cuando un elemento común se independiza para constituir elemento privativo, si bien es evidente que a la cuota que a los primitivos elementos privativos correspondía se descompone en dos nuevos elementos: la nueva cuota sobre los actuales elementos comunes y la cuota proporcional sobre los nuevos objetos jurídicos antes integrados en los elementos comunes, si no existe tal consentimiento, continuarían ambas afectas a los gravámenes que pesaban sobre el

derecho matriz –el dominio del piso o local–, por lo que no es necesario el consentimiento de los acreedores hipotecarios de tales elementos privativos primitivos.

A tal fin, se debe tener en cuenta que respecto a la segunda e íntima relacionada cuestión, a saber la desafectación de la vivienda-portería que pasa a constituir finca independiente en el régimen de propiedad horizontal, y si ha de quedar esta gravada con las cargas que recaían previamente sobre los elementos privativos del mismo edificio, se debe tener en cuenta que el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. arts. 3.º LPH y 396 CC). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso o local) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentra la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (art. 396, párr. segundo CC). En cambio, cada propietario puede disponer libremente de su derecho, sin separar los elementos que lo «integran» (art. 3.º, párr. último LPH).

La hipoteca sujeta directamente e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, *erga omnes*, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida (arts. 1.876 CC y 104 LH) y subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados (art. 122 LH). Es principio básico de nuestro sistema que la hipoteca o el embargo (anotado o no) no afectan a la facultad de disponer sobre la finca hipotecada o embargada, ni a la de dividirla, para lo que el propietario no necesita el consentimiento del acreedor embargante o hipotecario. En el caso de transmisión del derecho de propiedad o de constitución de otro derecho real limitado, no hay modificación del objeto y el adquirente recibe su derecho sobre la finca con las cargas que le afectan. Pero en el caso de división (en uso de una facultad dominical, sin perjuicio de la licencia necesaria según la normativa urbanística –art. 348 CC–), en rigor hay modificación de objeto, creándose un objeto nuevo por reducción de otro anterior, y al objeto nuevo se traspa en bloque por subrogación real, legal y necesaria, todo el estatuto o régimen jurídico del derecho anterior, por lo que si no consienten los titulares de otros derechos sobre la finca que se divide, la división no les afecta (cfr. arts. 405 y 1.257 CC), y en el caso específico de la hipoteca, la irrelevancia jurídica de la división para los terceros, se traduce en un régimen de hipoteca solidaria entre varias fincas (cfr. art. 123 LH), ciertamente anómala y contraria al principio de especialidad, pero absolutamente necesaria para la conservación del derecho del acreedor hipotecario, quien podrá pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (arts. 122 y 125 LH).

En su consecuencia, de todo ello se desprende inequívocamente que en el caso de hipoteca sobre finca en régimen de propiedad horizontal, la hipoteca recae también sobre la cuota de participación en la copropiedad de los elementos comunes, por imperativo legal, y, en consecuencia, todos los elementos comunes, descritos o no en el título constitutivo, quedan también hipotecados juntamente con el piso o local. De aquí que, si por decisión de la junta de propietarios, se desvincula o desafecta

un elemento común no esencial, como es la vivienda-portería, y se crea un nuevo elemento privativo, como nuevo objeto de derecho, disminuyendo, por necesidad, el coeficiente de los anteriores elementos privativos, se dé identidad de razón para la aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria (LH), a falta del consentimiento de los acreedores cuyos derechos estaban garantizados con la hipoteca sobre los anteriores elementos privativos. Para que estos acreedores no sufran merma jurídica en su derecho, es necesario que el gravamen que pesaba sobre el derecho matriz –el dominio del piso o local– continúe afectando a los dos nuevos elementos en que se descompone la cuota que a cada piso o local correspondía sobre el todo común: la nueva cuota sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes (que sigue siendo anejo inseparable del piso o local) y la cuota proporcional pertinente en el nuevo objeto jurídico antes integrado en ese todo común; y ello aunque se haya acordado que ese nuevo objeto jurídico sea inmediatamente transmitido a tercero; y se verifique efectivamente dicha transmisión (cfr. arts. 1.876 CC y 104 LH). La pretensión de inscribir el nuevo elemento a favor del adquirente libre de cargas, es decir, sin arrastre de las que afectaban a los elementos privativos ya existentes, supone la cancelación parcial de las hipotecas o embargos preexistentes, lo que, obviamente, no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de sus titulares (art. 82 LH).

Además, como argumento complementario, de apoyo y a mayor abundamiento, se señala también que el argumento socio-económico consistente en que la inscripción con arrastre de cargas puede hacer inviable un negocio conveniente para la comunidad de propietarios y para el adquirente, al no encontrar esta financiación bancaria, puede, quizá, ser tenido en cuenta de *lege ferenda*, pero en el Derecho positivo vigente es indudable que la hipoteca sobre los elementos privativos alcanza (a través de la cuota inseparable) también a los elementos comunes; y sostener que no hay cancelación parcial porque no hay copropiedad de los elementos comunes -y, por tanto, estos estaban libres de hipoteca y puede inscribirse sin arrastre de cargas la nueva finca procedente de segregación de una parte común del edificio- contradice todo ello el tenor claro y terminante de los artículos 396, párrafo segundo, y 1.876 del Código Civil, 3.º de la LPH y 104 de la LH. También se adujo, por último, que no procede la aplicación de unas normas pensadas para otras situaciones diferentes (el arrastre de cargas en caso de división de finca hipoteca sin consentir el acreedor la distribución de la responsabilidad hipotecaria), pues la segregación de la vivienda-portería no nace de un acto de voluntad del deudor hipotecario, sino por un acto de la comunidad de propietarios, por lo que no estaría justificada la aplicación analógica de lo dispuesto en los artículos 123 y 125 de la LH. Es doctrina reiterada de la DGRN que la desafectación de una parte de las zonas comunes no esenciales para su simultánea enajenación, requiere un acuerdo unánime adoptado por la junta de propietarios, que ejecuta su presidente (art. 16 LPH). El acuerdo de desafectación y venta es un acto colectivo que puede haberse obtenido con los votos presuntos de algunos propietarios, e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» de la regla 2.ª del artículo 16 de la LPH (cfr. STS de 13 de marzo de 2003). Pero en este caso lo determinante para el acreedor hipotecario no es de quién proviene el acto modificador del objeto de derecho hipotecado, sino la modificación en sí misma, que es lo que motiva la aplicación analógica de las normas referidas, pues, en virtud de un acto legítimo de disposición por quien tiene el poder jurídico para ello (la comunidad de propietarios), una parte del edificio (la vivienda-portería) que antes se encontraba

hipotecada a través de la cuota inseparable de copropiedad, queda segregada, de modo que se produce una disminución jurídica del objeto hipotecado (según su configuración legal) y se crea otro nuevo a partir del anterior (que es un objeto complejo), sin que en modo alguno sea exigible el consentimiento del acreedor hipotecario para la desafectación-venta. Pero la única forma de que no le afecte perjudicialmente es la aplicación analógica de lo dispuesto para los casos en que se da idéntico conflicto de intereses: el del titular del poder de disposición en modificar la finca hipotecada y el del acreedor hipotecario en que no merme su derecho, merma que se produciría si el objeto nuevo resultante, creado a partir de otro al que alcanzan legalmente, por la cuota, ciertas hipotecas o cargas, se inscribiese como libre de cargas, con gravísima infracción del principio de salvaguardia judicial de los asientos (art. 1.º LH), al implicar una tácita cancelación parcial de hipoteca por procedimiento no previsto en la ley.

3. Se ha de indicar, con respecto a la tercera cuestión suscitada, que la doctrina jurisprudencial de la dirección general, de forma clara y rotunda, ha señalado que, si se trata de solicitud de anotación preventiva de la demanda presentada por una empresa de obras frente a una supracomunidad de propietarios integrada por los titulares de los locales ubicados en un centro comercial, resulta precisa la presentación de la demanda y la llamada al juicio del que dimana dicha medida cautelar registral de todos y cada uno de los titulares registrales integrantes de la referida supracomunidad, cuando de reclamación de cantidad dineraria se trata derivada de ejecución de obras de la demandante en la comunidad luego demandada a virtud de previo contrato celebrado entre ambas a tal efecto.

En el presente caso, hay que tener en cuenta que la dirección general ha señalado que, si bien es evidente que no es posible practicar anotación alguna cuando el demandado no tiene fincas inscritas a su nombre, resulta que la anotación de demanda en cuestión no se solicita sobre bienes del demandado sino sobre bienes de terceros, como resulta de la diligencia de adición al mandamiento. Sentado lo anterior, el defecto cuarto debe ser confirmado, pues, como reiteradamente ha señalado este centro directivo, los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (art. 24 CE), y paralelamente y, en el ámbito registral, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1.º LH) junto con los de «tracto sucesivo» y legitimación (arts. 20 y 38.3 LH), impiden la práctica de la anotación solicitada sobre bienes de quien no ha sido parte con carácter personal y directo en el procedimiento.

De forma complementaria, también debe tenerse en cuenta que el artículo 22 de la LPH establece que «1. 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. 2. 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». La jurisprudencia ha señalado al respecto que «la norma ha sido interpretada, quizás mayoritariamente, por nuestros

órganos jurisdiccionales, en el sentido estricto de la necesidad imprescindible de demandar personalmente a los propietarios a fin de poder dirigirse luego la ejecución contra ellos, pudiendo citarse como ejemplos concretos en el referido sentido: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 20 de octubre de 2004, que, con cita de la de Burgos de 21 de septiembre de 1999, establece que «los términos del precepto parecen claros en cuanto a la cuestión de la legitimación, ya que en aras a la protección del acreedor reconocen esta, no solo, a la comunidad de propietarios, sino también a los comuneros que la integran, exigiendo además que el actor inste esa reclamación para poder hacer efectiva en ejecución de sentencia su pretensión contra los patrimonios privativos de los copropietarios»; la de la Audiencia Provincial de Valencia de 24 de mayo de 2004, que va más allá al exigir «la necesidad de que el requerimiento de pago a cada propietario preceda al ejercicio de la acción contra ellos, sin que dicha exigencia se cumpla por el hecho de demandarlos, pues la intimación previa opera como requisito de procedibilidad frente a los comuneros, debiendo acompañarse con la demanda su acreditación»; la de la Audiencia de Pontevedra de 16 de julio de 2002 cuando sienta que «la llamada al proceso de los propietarios resultaría imprescindible para, en caso de incumplimiento de la condena por las comunidades, poder instar la ejecución subsidiaria frente a los miembros de la misma». A su vez, la DGRN, con anterioridad a la reforma legal de referencia y, en opinión de algunos, con carácter precursor de la misma, también venía entendiendo, en síntesis, que cuando la deuda por la que ha sido condenada la comunidad quiere hacerse efectiva sobre los bienes privativos de los propietarios, en función de su cuota de participación, los órganos colectivos de la comunidad no tienen poder directo sobre tales bienes, sino que cada propietario debe ser personalmente convocado y requerido, y por eso es correcta, conforme a los artículos 20 de la LH y 100 de su reglamento, la denegación de una anotación de embargo si de los títulos presentados no resulta que el titular registral fuera parte, con carácter personal y directo, en las actuaciones judiciales que dieron lugar al embargo de sus bienes privativos (vgr: en tal sentido, entre otras, RDGRN de 1 de septiembre de 1981 y 5 de septiembre de 1988).

Junto al parecer expuesto, concurre otra interpretación más flexible del precepto, sustentado, por ejemplo, por la Sentencia de la Sección 17.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona de 22 de mayo de 2002, cuando determina que «también al parecer de la Sala, se ha cumplido el segundo de los requisitos (que los copropietarios hayan sido parte en el procedimiento en que se originó la deuda) por cuanto la presencia en el anterior juicio de la comunidad de propietarios en la persona de su presidente implica que todos y cada uno de los propietarios integrantes de la comunidad han sido parte en el mismo. Así resulta de la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo», que luego analiza con detalle en cuanto al carácter y alcance de la representación del presidente. Finalmente, resta añadir que la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 2001, citada al recurrir, carece de la eficacia vinculante de la doctrina legal, amén de constituir un solo ejemplo, porque, aun cuando confirma el auto recurrido que sustenta la tesis de la necesidad de la presencia de los comuneros a título personal en el procedimiento en cuestión, lo hace por caer fuera del ámbito casacional excepcional contra los autos en ejecución previsto en el artículo 1687, segundo, de la anterior Ley Procesal, los motivos del recurso.

Con tales antecedentes, la Sala entiende que la exigencia de que cada propietario contra el que se dirija la acción subsidiaria, regulada en el repetido artículo 22.1 de la LPH, haya sido parte en el

correspondiente proceso, no puede predicarse con carácter general e indiscriminado en el sentido literal y estricto de la necesidad de la previa demanda dirigida *nominatin* frente a cada uno de los propietarios, sino que habrá que analizar cada caso para, en función de la naturaleza de la representación *ex lege* conferida al presidente y de la naturaleza y origen de la deuda cuya efectividad se persiga, apreciar si la exclusiva llamada al litigio de la comunidad, por su presidente representada, puede reputarse comprensiva o no de la comparecencia de cada comunero, mereciendo respuesta positiva la ejecución ahora enjuiciada contra los propietarios apelantes por las siguientes consideraciones: Primera, es sabido que la actuación representativa del presidente de la comunidad lleva implícita la de todos los titulares en juicio y fuera de él, representación que no es la ordinaria que se establece entre representante y representado, sino la orgánica, en cuya virtud la voluntad del presidente, frente al exterior, vale como voluntad de la comunidad (arts. 12 y 13.5 LPH antes de la reforma y 13.3 y 14.2 después de ella), sin perjuicio de las relaciones y de la obligación de aquel de responder de su gestión (en tal sentido, SSTs de 15 de enero y 9 de marzo de 1988, 27 de marzo, 1, 3 y 14 de julio y 29 de septiembre de 1989, 20 de abril de 1991, etc.); Segunda, en el fundamento de derecho primero de la Sentencia de 16 de octubre de 1992, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Madrid, aportada mediante copia por la ejecutante y de cuya ejecución se trata, al razonar la desestimación del litisconsorcio pasivo necesario aducido por la demandada, se hace constar que «la acción que ejercita la actora, proviene del contrato que esta firmó en fecha 1 de julio de 1985 con el presidente de la comunidad demandada, actuando el mismo en representación de la propia comunidad respecto de las obras comunes y en representación de los copropietarios respecto de las obras a ejecutar en las viviendas privativas de cada uno de ellos facultado, para ello, mediante acuerdo adoptado en la Junta celebrada el 14 de abril de 1982; y Tercera, cohonstando las anteriores, no cabe sino concluir que la actora cumplió procesalmente trayendo solo al pleito a la comunidad incumplidora del contrato y que su presidente compareció tanto en nombre y representación de la comunidad como de sus condóminos, como parte demandada, sin causarles a estos últimos, en consecuencia, indefensión alguna la ejecución luego en su contra deducida, lo que al propio tiempo evidencia la plena eficacia del tan criticado Auto por esta Sección dictado el 3 de febrero de 2003, frente al cual, dicho sea de paso, pudieron los recurrentes, que ahora lo censuran, deducir, de reputarlo nulo, el correspondiente incidente en tiempo y forma una vez lo hubieron conocido. Incumplido por la comunidad el requerimiento para que practicara y aprobara la correspondiente derrama, verificado por providencia de 7 de abril de 2003, en cumplimiento de lo resuelto por el reseñado Auto de esta Sección de 3 de febrero de igual año, la acción subsidiaria, asimismo acordada, queda expedita. Las certificaciones del administrador, en cuanto al estado al corriente de los comuneros en las deudas comunitarias, carecen de cualquier valor en orden a su exoneración de pago de la que ahora se ejecuta, pues si la actitud renuente de su junta de gobierno no les reclama dicha deuda, mal puede certificar su pendencia» (AAP de Madrid, Secc. 9.^a, de 20 de diciembre de 2005).

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Constitución Española, art. 24.
- Código Civil, arts. 396, 405, 1.216, 1.257, 1.300 y 1.876.

- Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.º, 20, 38.3, 82, 104, 122, 123 y 125.
- Ley 49/1960 (LPH), arts. 3.º, 9.º 1 e), 13.3, 14.2, 16, 20 e) y 22.
- SSTS de la Sala 1.ª de 15 de enero y 9 de marzo de 1988, 27 de marzo, 1, 3 y 14 de julio y 29 de septiembre de 1989, 20 de abril de 1991, 13 de febrero de 2001 y de 13 de marzo de 2003.
- SSAP de Barcelona, Secc. 17.ª, de 22 de mayo de 2002, de Santa Cruz de Tenerife, Secc. 3.ª, de 29 de mayo de 2008, y de Madrid, Secc. 20.ª, de 7 de febrero de 2008.
- AAP de Madrid, Secc. 9.ª, de 20 de diciembre de 2005.
- RRDGRN de 1 de septiembre de 1981, 5 de septiembre de 1988, 8 de septiembre y 12 de diciembre de 2001, 29 de julio y 11 de diciembre de 2003, y 19 de octubre de 2005.