

COMUNIDAD DE BIENES. EJECUCIÓN DE SENTENCIA

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: comunidad de bienes, legitimación en proceso, ejecución de sentencias.

ENUNCIADO

Demandada una comunidad de bienes en un procedimiento de ejecución, se insta por la parte actora la traba y persecución de los bienes privativos de los miembros de la comunidad.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Ejecución de sentencia sobre una comunidad de bienes.

SOLUCIÓN

En primer lugar y por lo que a una ejecución de sentencia dictada contra una comunidad de bienes se refiere, en la que los miembros no han sido llamados personal e individualmente al procedimiento, la doctrina mayoritaria coincide en la imposibilidad de ejecutar de manera individual los bienes privativos de dichos miembros no demandados; así destaca la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1993 que establecía que: «Las comunidades de bienes regidas por los artículos 392 y siguientes del Código Civil además de carecer de personalidad jurídica, no pueden compa-

recer al no ser demandadas en juicio», y así dice la Sentencia de 17 de noviembre de 1977, que: «Si, como la reiterada jurisprudencia de esta Sala tiene establecido, interpretando el artículo 394 del Código civil, cualquiera de los partícipes puede actuar en juicio cuando lo haga en beneficio de la comunidad, toda vez que la sentencia que, en su favor recaiga, aprovechará a todos los comuneros sin que les pueda perjudicar la adversa, es indudable que no pueda ejercitarse contra ningún partícipe, que no tiene representación ni aprovechamiento de los demás integrantes de la comunidad, ninguna acción en contra de los derechos que a estos correspondan en la misma, pues siendo una pretensión deducida contra la comunidad propietaria de la cuestionada finca, han de ser llamados al pleito la totalidad de los componentes de la misma, por tratarse de una petición a obtener en una resolución única que ha de afectar a todos ellos». Además, y como dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 1988 y 4 de enero, 15 de febrero y 28 de julio de 1999, la primera de ellas, que expone tal doctrina basándose en sentencias anteriores y ha sido reproducida en posteriores sentencias, dice literalmente: «La doctrina de esta Sala es muy reiterada y uniforme y la resume la Sentencia de 25 de junio de 1992 y 30 de enero de 1993: la exigencia de traer al proceso a todos los interesados en la relación jurídica litigiosa, con el fin de evitar, por un lado, que puedan resultar afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio y de impedir, por otro, la posibilidad de sentencias contradictorias».

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19.^a, de 6 de octubre de 1997 estableció que: «Las comunidades de bienes actúan en el tráfico jurídico a través de personas jurídicas o partícipes, que son las que contratan, deciden y disponen al igual que los copropietarios o comuneros, y no cabe confundir la capacidad de obrar de los partícipes de una comunidad o copropiedad, que la tienen como tales personas físicas, con la personalidad jurídica independiente de la que carecen las comunidades de bienes».

Por su parte, en relación a la ejecución de las sentencias dirigidas contra una comunidad de bienes regulada en la Ley de Propiedad Horizontal, a través de su Presidente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de fecha 27 de junio de 1986, ha establecido el *iter* procesal adecuado para su ejecución: «Que cuando por obligaciones contraídas se demanda y condena a una comunidad de propietarios, se demanda y condena realmente a los propietarios que la constituyen, puesto que la comunidad en sí carece de personalidad jurídica, pero hay que tener en cuenta que la deuda que pueda establecer la sentencia es una deuda que solo lo es de los propietarios a través de la comunidad y únicamente puede hacerse efectiva sobre ellos, de acuerdo con las peculiares normas que sobre gastos y deudas están contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal. Que conforme a estas normas, hay dos modos de hacer efectiva la sentencia de condena dictada contra la comunidad: Primero. Actuando sobre los bienes comunes (dinero, créditos...) que estén a disposición de los órganos colectivos de la comunidad demandada. Segundo. Actuando sobre los bienes privativos de los mismos propietarios al ser obligación de cada propietario contribuir —con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido— a los gastos y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, tal como establece el artículo 9.º, regla 5.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal. Que una vez que ha tenido lugar la condena no surge obstáculo alguno para obtener su ejecución cuando recae sobre los bienes que estén a disposición de los órganos colectivos de la comunidad condenada, y así cabía, sin duda, que el Juez, a fin de conseguir la efectividad de dicha condena, ordenara el embargo del dinero metálico común que se encontrara en poder

del administrador, o la retención (cfr. art. 1.165 CC) del saldo que en favor de la comunidad exista en las cuentas que esta tenga abiertas, o la entera retención de lo que a la comunidad debieren como cuota de gastos comunes de copropietarios. En cambio, no sucede lo mismo cuando se trata de ejecutar una Sentencia de condena sobre los pisos o locales con sus anejos inseparables a que la comunidad se refiere, ya que en cuanto bienes privativos de cada propietario no tienen sobre los mismos ningún poder directo los órganos colectivos, como en el que este caso ha representado en el juicio a la comunidad que resultó vencida, y por lo mismo, también la obligación de cada copropietario de contribuir a satisfacer la obligación establecida en la sentencia no surge entre él y el acreedor, sino inmediatamente a través de la comunidad, y esta obligación de contribuir es una obligación *propter rem*, es decir, incumbe a quien sea propietario del piso o local cuando tal obligación de contribuir vence según el acuerdo de la Junta, determinando el tiempo y forma de su cumplimiento (véase art. 20 Ley de Propiedad Horizontal y Sentencia del Supremo de 6 de junio de 1968), si bien al pago de los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto con carácter preferente el piso o local, aunque pase a pertenecer a otra persona de acuerdo con el artículo 9.º 5.º de la misma ley y, en todo caso, siempre quedan a salvo las repercusiones que por razón del pago puedan proceder entre antiguo y nuevo dueño según el título de transmisión. Por tanto, cuando la comunidad incurra en responsabilidad se necesitará todavía un acuerdo de la Junta de Propietarios, debidamente convocada, por el que se determine el tiempo y forma de la contribución de cada uno y no cabe proceder judicialmente frente al propietario que no cumpla hasta que hayan transcurrido 15 días desde que fehacientemente sea requerido de pago, según establece el mencionado artículo 20 de la ley; y si bien es cierto que la actuación de la Junta puede ser suplida judicialmente, ello ha de ser sin merma de las garantías de los propietarios que debían ser personalmente convocados y requeridos, garantías que ahora se concretan en que en las actuaciones judiciales precedentes el propietario, cuyos bienes se persiguen, ha de ser llamado como parte personalmente –y no a través de los órganos colectivos– y por eso es correcta, conforme a los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, la denegación de la 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».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 392 y 394.
- Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), art. 20.
- Ley 49/1960 (LPH), arts. 9.º 5 y 20.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), art. 100.
- SSTS de 17 de noviembre de 1977, 28 de diciembre de 1988, 25 de junio de 1992, 30 de enero y 22 de mayo de 1993 y 4 de enero, 15 de febrero y 28 de julio de 1999.
- SAP de Madrid, de 6 de octubre de 1997, Sección 19.^a.
- RDGRN de 27 de junio de 1986.