

# REINTEGROS DE LOS PAGOS HECHOS POR TERCERO

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

**Palabras clave:** pago por tercero, subrogación, acción *in rem verso*.

## **ENUNCIADO**

Habiéndose realizado por un miembro de la comunidad de propietarios sometida a la Ley de Propiedad Horizontal un pago de un crédito ejercitado por un empleado, se ejercita la acción de reintegro contra la propia comunidad. Dicha comunidad se opone a la reclamación, al entender que tal pago se realizó contra la voluntad expresa de la misma y sin que haya obtenido ninguna utilidad.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

- Pago por tercero.
- Acción *in rem verso*.
- Subrogación legal por pago.

## **SOLUCIÓN**

Se ejercita por la parte actora acción de repetición de las sumas abonadas en su condición de copropietaria y vicepresidente de una comunidad de propietarios, al portero de la finca de la misma

correspondientes a una reclamación mantenida por aquél como consecuencia de obras de mejora en la finca propiedad de la comunidad destinada a la vivienda del referido portero por valor de 1.500 euros y ello alegando la aplicación del artículo 1.158 del Código Civil.

El artículo 1.158 del Código Civil es un precepto que, como pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1993, «confiere al que paga por otro, el derecho a resarcirse o repetir contra el deudor, y en este sentido ha sido interpretado por la jurisprudencia de la Sala», exigiéndose para ello «como presupuesto fáctico indispensable, la prueba del pago verificado por otro y la cuantía del mismo», añadiendo la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2005 que «el pago efectuado por el tercero es un modo satisfactorio del acreedor, pero no liberatorio del deudor, puesto que se mantienen las relaciones entre éste y quien ha pagado, que podrá ejercer las acciones que le permite la ley y lo único que cambia es la naturaleza de éstas».

La parte demandada se opone a la demanda alegando la inaplicación de la figura alegada, por entender que nos hallamos ante una acción de *in rem verso*, y ello ante la existencia de una voluntad contraria del deudor originario a que se realizara el pago por la ahora actora en su calidad de tercera; en caso de entender que tal voluntad contraria previa al pago se acredita, el rechazo de la acción de reclamación ejercitada se justificaría por la falta de utilidad que dicha comunidad ha obtenido del pago de la deuda que se alega por la misma.

En este punto conviene recordar que la acción de *in rem verso*, que es una acción de repetición por la utilidad producida de la que dispone el *solvens* cuando se trata de un tercero no interesado y realiza el pago contra la expresa voluntad del deudor (SSTS de 19 de abril de 1934, 23 de octubre de 1991, 18 de diciembre de 1997, 5 de marzo de 2001, 18 de diciembre de 2002, etc.).

En el presente supuesto se hace necesario destacar que no concurre uno de los requisitos esenciales para la concurrencia de la acción referida por la parte demandada, y es la falta de interés del que paga. Así, tratándose inicialmente de una deuda contra la comunidad, la actora en su calidad de vicepresidenta de la misma, y especialmente en su calidad de copropietaria, tenía un concreto y específico interés en la satisfacción del crédito reclamado por el portero, en tanto crédito contra la comunidad.

Así, según establece el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha de 20 de diciembre de 2007 «el indicado precepto del artículo 1.158 del Código Civil se aplica a supuestos de pago por tercero en los que el deudor ignora el pago, e incluso lo desaprueba expresamente, según se desprende inequívocamente del mismo texto normativo, y nunca ha sido puesto en duda ni por la doctrina ni por la jurisprudencia (SSTS de 4 de noviembre de 1897, de 14 de julio de 1953, de 16 de mayo de 1958, de 12 de febrero de 1979, de 23 de octubre de 1991, de 8 de mayo de 1992, de 18 de diciembre de 1997, de 5 de marzo de 2001, de 18 de diciembre de 2002, entre muchas otras), generando el pago diversos efectos según las posiciones del *solvens* y del deudor, pues en unos casos se produce la subrogación (convencional o legal) en el mismo crédito y en otros la acción de reembolso, como ocurre cuando paga un tercero no interesado ignorándolo el deudor, o la de *in rem verso*, que es una acción de repetición por la utilidad producida de la que dispone el *solvens* cuando se trata de un tercero no interesado y realiza el pago contra la expresa voluntad del deudor (SSTS de 19 de abril de 1934, de

23 de octubre de 1991, de 18 de diciembre de 1997, de 5 de marzo de 2001, de 18 de diciembre de 2002, etc.). Casos de subrogación legal son aquellos en que paga un tercero y así lo dispone una norma concreta (art. 1.209 del CC), y también aquellos en que paga un tercero interesado en la obligación, tanto si el deudor aprueba el pago, lo ignora o lo desaprueba (art. 1.210.1 y 3 del CC) o cuando paga un tercero no interesado en la obligación pero cuenta con la aprobación, expresa o tácita, del deudor (arts. 1.159 y 1.210.2 del CC). Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 20 de diciembre de 2007».

Pues bien, en supuestos como el que nos ocupa, e independientemente de que la comunidad acredite suficientemente la existencia de una voluntad contraria al pago previo al mismo, no concurriría uno de los requisitos esenciales para que opere la acción *in rem inverso*, cual es la falta de interés del pagador en el pago. Así, a la vista de que la actora pagadora era miembro de la comunidad, ha de reputarse probado por presupuesto su interés en la satisfacción del pago de un crédito contra la misma comunidad, razón por la que nos hallamos ante un supuesto de subrogación legal previsto en el artículo 1.210.3 del Código Civil lo que coloca a la actora en la posición del acreedor, debiendo valorarse, ante la reclamación de la actora, la exigibilidad de la deuda y su cuantía.

Si la parte actora prueba, a través de las actas de la junta de propietarios, la existencia y exigibilidad de la deuda, y la discusión tan sólo de su cuantía, a la vista de la subrogación legal operada en el crédito a favor de la comunera, a la comunidad corresponde acreditar la existencia de una plus petición en el crédito ejercitado, como si la acción se estuviese sustentando por el acreedor original.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.158, 1.159, 1.209 y 1.210.
- SSTS de 20 de diciembre de 1993, de 23 de octubre de 1991, de 18 de diciembre de 1997, de 5 de marzo de 2001, de 18 de diciembre de 2002 y de 20 de diciembre de 2007.