

A. DERECHO CIVIL	PROPIEDAD HORIZONTAL. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. RECLAMACIÓN DE GASTOS DE COMUNIDAD AL TITULAR DE LA VIVIENDA	Núm. 47/2002
-----------------------------	--	-------------------------

Carlos BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

La comunidad de propietarios del inmueble sito en la c/ Roble núm. 45 de Teruel, al amparo del artículo 21 de la LPH, interpuso demanda por reclamación de cuotas impagadas de la comunidad contra don Javier S.F. propietario del piso 6.º A del citado inmueble.

El demandado se opuso a la demanda y alegó la excepción de litisconsorcio pasivo necesario pues no se había demandado a su esposa, de la que se hallaba separado teniendo ésta el uso de la vivienda por ser el domicilio conyugal.

El piso se hallaba inscrito en el Registro de la Propiedad como copropiedad y no como bien de carácter ganancial, correspondiendo a cada uno la mitad indivisa de la vivienda.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Litisconsorcio pasivo necesario.
2. Obligación de pago a la comunidad: naturaleza.
3. Consecuencia de la naturaleza de la obligación: ¿ha de demandarse a todos los cotitulares?
4. Conclusión.

• **SOLUCIÓN:**

1. Litisconsorcio.

La excepción de litisconsorcio pasivo necesario implica 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, de este modo se evita que a las personas que no han sido parte en el proceso les alcancen los efectos que puedan derivarse de la sentencia que se dicte en el mismo. Se vela, de este modo, por el principio de audiencia, se proscribe la indefensión y, en definitiva, se respeta el derecho a la tutela judicial efectiva que proclama el artículo 24 de la Constitución Española. Se trata de integrar en el proceso a todos cuantos por razón del derecho discutido o por el alcance de la resolución que se dicte puedan verse afectados.

Establece el artículo 12 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) que «cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a

varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa».

En el caso planteado la cuestión es determinar si la no llamada a juicio de la esposa del demandado, cotitular de la vivienda, provoca que no pueda dictarse resolución sobre el fondo del asunto pues se le genera indefensión por su no comparecencia. Determinar si por la relación existente entre la vivienda con la comunidad, ya que los gastos de la comunidad van unidos a la vivienda no al titular de la misma que es el responsable de su pago, debe demandarse a la esposa para que no se produzca la escindibilidad de la relación o se pudieran dictar, en su caso, sentencias contradictorias, depende de la naturaleza que tenga la obligación de pago de gastos comunitarios.

2. Obligación de pago a la comunidad: naturaleza.

En este caso, de pago de gastos comunitarios, se debe determinar si la situación de copropiedad de la vivienda cuya titularidad arrastra la obligación de contribuir a los gastos comunes conforme establece el artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), genera o no el litisconsorcio pasivo necesario.

La LPH guarda silencio sobre el carácter mancomunado, pero de la regulación de la deuda que se hace en dicha Ley, se ha de considerar que la obligación, cuando son varios los titulares del piso o local, es frente a la Comunidad **solidaria**.

A favor de la solidaridad se pueden reseñar las siguientes razones: La prestación objeto de la obligación tiene legalmente el carácter de única, sin ser susceptible de división, ya que se fija conforme al título constitutivo con arreglo a la participación del piso en la totalidad del inmueble, no pudiendo ser compelido el acreedor, la comunidad, a recibir por partes la prestación, efecto que se produciría si fuese mancomunada ya que de ese modo se reputaría dividida la deuda en tantas partes como deudores.

Calificada esta obligación como *propter rem*, o subjetivamente real de modo que va ligada en cada momento a quien sea el titular del piso, y por la tenencia de ese elemento privativo existe una sola deuda para la comunidad, sin perjuicio de la división interna de la misma entre los diferentes titulares de aquel elemento privativo.

Se trata por tanto de una deuda solidaria, siendo el efecto producido el de que el acreedor puede reclamar frente a todos o frente a alguno el importe íntegro de la deuda sin que el acreedor deba sufrir la insolvencia de cualquiera de los deudores.

Del artículo 21 de la LPH no se desprende la necesidad de demandar a todos los cotitulares pro indiviso ya que la necesidad de demandar al titular registral lo es cuando ha habido transmisión.

La disposición final primera de la LEC 1/2000 da una nueva redacción al artículo 21 mencionado y señala que:

«1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9.º deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.º.

3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

4. Cuando el propietario anterior de la 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.

En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.»

3. Consecuencia de la naturaleza de la obligación: ¿ha de demandarse a todos los cotitulares?

De todo lo expresado en el punto anterior se deduce que no es necesario demandar a todos los cotitulares del piso dada la naturaleza solidaria de la obligación de pago a la comunidad, gastos comunes derivados de la simple titularidad del elemento privativo al que éste queda afecto por la deuda derivada del impago de las cuotas. Será el demandado el que una vez satisfecha la deuda deberá reclamar al otro titular, en su caso conforme a sus pactos internos, su obligación sin que ello suponga indefensión alguna para el no demandado quien en la acción de repetición tiene plenamente conservadas las defensas.

Y aunque el piso se considerase ganancial, como los gastos de un bien ganancial son de cargo de la sociedad de gananciales y por ello puede ser demandado cualquiera de los cónyuges en cuanto derivan de un acto de administración y en todo caso además del cónyuge que contrajera la deuda responderían solidariamente los bienes gananciales.

Por último, también bastaría con demandar a uno de los cotitulares, en este caso al esposo, a pesar de estar separados como alega el demandado para que se estime la excepción, pues ni había sentencia firme de separación ni liquidación de la sociedad de gananciales y, a mayor abundamiento, el demandado no ha perdido la propiedad de la vivienda lo que tiene es una limitación de dominio.

4. Conclusión.

Por todo lo expuesto debemos concluir que el demandante podrá dirigir, dada la naturaleza solidaria de la obligación de pago, la demanda, en este caso de reclamación de cuotas de la comunidad al propietario de un inmueble, contra uno o ambos cotitulares de la vivienda no existiendo litisconsorcio pasivo necesario y no existiendo razón alguna para que la comunidad haya de soportar una demanda conjunta ni para que el demandado no haga frente a la obligación estrictamente ligada a su carácter de propietario del piso, sin perjuicio de la reclamación que pueda efectuar posteriormente a su esposa, si así lo estima procedente.

• SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- **SAP de Barcelona de 15 de diciembre de 2000 y 24 de mayo de 2001.**
- **SAP de Ciudad Real de 10 de julio de 2001.**
- **Ley 8/1999 (LPH), arts. 9.º y 21.**
- **Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, art. 12.**