

Transmisión de la propiedad en subasta judicial. Gastos de comunidad en propiedad horizontal

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

Extracto

En este caso, la cuestión jurídica que se trae a colación guarda relación con la delimitación del momento en que se ha de entender transmitida la propiedad de un inmueble al adjudicatario del mismo en una subasta judicial, pero en relación con los efectos que ello causa en las obligaciones de pago de las cuotas de comunidad que pudieran estar pendientes de abono del citado inmueble. Es preciso delimitar si tiene lugar al dictarse el decreto de adjudicación o cuando se expide el testimonio de dicho decreto y se entrega al adjudicatario. Ahora bien, todo ello ha de ponerse en relación con las conductas del adjudicatario que pongan de manifiesto que exterioriza su condición de propietario, incluso explotando lo adquirido y obteniendo beneficios de tal condición, en la medida en que ello puede entrar a constituir un supuesto de abuso de derecho generador de obligaciones de pago para el adjudicatario aunque no le haya sido transmitida la propiedad conforme a la teoría del título y el modo.

Palabras clave: propiedad horizontal; cuotas de comunidad; transmisión de la propiedad; título y modo; abuso de derecho; buena fe.

Fecha de entrada: 16-11-2020 / Fecha de aceptación: 30-11-2020

Enunciado

La comunidad de propietarios de la calle AAA se plantea reclamar al banco BBB, conforme a lo dispuesto en los artículos 9.1 e), 9.5, 14, 18.4 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal y 392, 396, 1.088 y siguientes, 1.100, 1.101, 1.108 y 1.124 del Código Civil, el abono a la comunidad de propietarios de la cantidad fijada en concepto de cuotas comunitarias devengadas desde enero de 2016 hasta agosto de 2019. Señala la comunidad que el banco BBB es propietario de la vivienda sita en el piso derecha de la planta segunda del n.º 67 de la calle AAA, en virtud de decreto de adjudicación de fecha 7 de junio de 2019 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1333/2013.

En junta de propietarios celebrada el 3 de junio de 2019 se aprobó la liquidación de la deuda correspondiente al referido piso segundo A, por importe de 3.295,47 euros. En fecha 18 de julio de 2019 se dirigió burofax a la entidad demandada, que fue notificado a esta el día 19 de junio del mismo año, reclamando el abono de la deuda, requerimiento que no recibió respuesta. El importe reclamado se eleva a la suma de 2.114,93 euros, que corresponde a las cuotas ordinarias, derramas extraordinarias y recibos de consumo de agua desde el mes de enero de 2016 hasta agosto de 2019.

La entidad bancaria se opone a las pretensiones deducidas de contrario, alegando que ella no ha adquirido todavía la propiedad de la vivienda, no siendo titular de la misma a plenos efectos. El banco BBB reconoce que en el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 1333/13 se dictó resolución por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid (Decreto de 7 de junio de 2019) por la que se adjudicó judicialmente la vivienda a ella, sin embargo, en la medida en que todavía no ha sido expedido por el letrado de la Administración de Justicia el testimonio de dicha resolución, a tenor de lo previsto en el artículo 674 de la LEC, el banco aún no podría ser considerado como propietario del inmueble, al no haberse perfeccionado con plenos efectos la transmisión de la propiedad, por lo que la entidad bancaria no está obligada a pagar ninguna cuota o gasto de la comunidad de propietarios. Dicha entidad lleva, desde el decreto de adjudicación, arrendando el inmueble a diferentes inquilinos.

Finalmente el banco señala que una vez que adquiera la propiedad de la vivienda, no resultará obligada por afección real a pagar todas las cuotas y gastos generales que hasta ese momento estuvieran pendientes de pago a la comunidad de propietarios, sino únicamente aquellos que se hubieran devengado dentro de la anualidad en la que adquiere la titularidad del inmueble y de las tres anualidades anteriores.

Cuestiones planteadas:

- La teoría del título y el modo de transmisión de la propiedad inmueble, en la adquisición de vivienda en subasta judicial.
- Sus efectos en el pago de las cuotas de comunidad pendientes.
- Planteamiento jurídico y argumentos en la jurisprudencia.

Solución

La entidad bancaria plantea que la misma carece de la condición de propietaria del inmueble a que van referidas las cuotas comunitarias, derramas y consumos de agua reclamados, por cuanto dicha condición no se adquiere con el decreto de adjudicación del bien subastado dictado a su favor en el seno del procedimiento hipotecario, sino con la entrega del testimonio de dicho decreto de adjudicación, que equivale a la *traditio*, pues solo con dicha entrega instrumental cabe entender operada la transmisión del dominio.

Pues bien, en efecto, y siguiendo las más recientes resoluciones dictadas por nuestros tribunales, la consumación de la venta de un inmueble se produce, de acuerdo con la teoría del título y el modo que rige en nuestro ordenamiento jurídico, con la entrega del testimonio de la resolución que aprueba el remate en favor del adjudicatario, lo que equivale a la *traditio* o entrega simbólica y sustituye al otorgamiento de la escritura pública que antes era exigida, incluso, en los casos de adquisición mediante subasta judicial.

En este sentido se pronuncia la STS 414/2015, de 14 de julio, al declarar:

También resulta así de una aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 1095 del Código Civil, cuando establece que «el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada». En este caso cabía entender, además, que la entrega de la cosa al nuevo propietario se había producido en virtud del auto de adjudicación, pues a estos efectos se equipara a la escritura pública (artículo 1462 del Código Civil), que aquí resulta innecesaria. En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), este será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil. De ahí que el demandante no puede ser considerado propietario-arrendador del inmueble en el momento en que se devengaron las rentas cuyo pago reclama.

De igual modo, la SAP de Madrid (Sección Decimoctava) 297/2013, de 17 de junio, dispone:

CUARTO.- El segundo fundamento al alegato del recurso de apelación hace referencia a una supuesta infracción de los artículos 670 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se aduce en la alzada, como ya se adujo en primera instancia, que

no existiendo testimonio del decreto de adjudicación de la subasta no se ha producido la consumación de la compraventa y que por lo tanto la entidad y apelante no tiene la condición de propietaria. La sentencia de instancia solventa el alegato en cuestión en el apartado de derecho tercero, *in fine*, de su resolución cuando establece que no empece a la atribución al rematante de la titularidad del inmueble objeto del remate en la pertinente subasta judicial desde la fecha del mismo, pues de otro modo, dice la sentencia, el inmueble se convertiría en una *res nullius* estableciendo que el rematante podría realizar toda clase de actos de disposición del inmueble sin obligación de contribuir a los gastos de sostenimiento del mismo.

Los argumentos vertidos en la sentencia y que de alguna manera se hacen eco de los argumentos vertidos en la demanda no pueden ser admitidos. Sobre la cuestión, atribución de la propiedad en los casos de venta judicial en subasta de los inmuebles, existe una abundante doctrina jurisprudencial que, por cierto, no es desconocida por la parte demandante, que se hace eco de ella en algunos pasajes de su escrito de demanda. Así, entre otras, la STS de 4 de octubre de 2006 establece que: «Y así es, teniendo en cuenta la doctrina jurisprudencial establecida en torno a los efectos del Auto aprobatorio del remate y de adjudicación del bien subastado en los procedimientos de ejecución y respecto de cuál es el momento en que se produce la adquisición del dominio, y después, por examinar los efectos de la caducidad de la anotación del embargo sobre la finca respecto de los adquirentes a resultas de la efectividad de un embargo anotado con posterioridad».

Como se precisa en la Sentencia de 29 de julio de 1999, que recoge la doctrina establecida en las de fecha de 30 de junio de 1986, 11 de abril y 17 de noviembre de 1992, 8 de marzo de 1993, 25 de marzo de 1994 y 1 de septiembre de 1997, en el sistema jurídico patrio el contrato de compraventa no transmite la propiedad si no va seguido de la tradición, y en el supuesto de subasta de bienes inmuebles la aprobación del remate equivale al perfeccionamiento de la operación, en tanto que la escritura pública otorgada según lo previsto en el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, y después de la reforma operada por la Ley 10/1992, el testimonio del auto de aprobación del remate, conforman la operación de consumación del acto procesal enajenatorio.

Dice a este respecto la Sentencia de 29 de julio de 1999: «En la actualidad, después de la Ley 10/1992, la modificación introducida que elimina la "escritura" y revaloriza el auto de aprobación del remate al configurar el testimonio del mismo, con las circunstancias que expresa, en "título bastante" para la inscripción registral, no significa que se trastoquen los conceptos legales a que responde el sistema; pues sigue siendo el momento en el que el adquirente entra en posesión civilísima del inmueble el que hace claudicar la oportunidad de la tercería de dominio.

Así pues, promulgada la Ley 10/1992, la consumación de la enajenación se produce, conforme al artículo 1.514, con la expedición del testimonio del auto de aprobación del remate y demás requisitos (artículo 1.515).

La doctrina científica actual, al comentar el nuevo artículo 1.514 de la LEC y sus diferencias en el artículo 131-17 de la Ley Hipotecaria, mantiene que "salvando

las distancias que impone el ámbito procesal en que se desarrolla la subasta judicial, hay que entender que la expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la tradición simbólica prevista en el artículo 1462-2 del CC análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública. Los cambios introducidos por la reforma no han alterado el momento de perfeccionamiento y tradición. La venta se perfecciona con la aprobación del remate y se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público que antes era una escritura notarial y ahora es un testimonio expedido por el secretario. Así pues, tanto antes de la reforma como actualmente, la venta se producía con la aprobación del remate plasmándose en el documento público una compraventa ya perfeccionada con anterioridad".

Y el mismo criterio se sigue en la Sentencia de 4 de abril de 2002 –que a su vez recoge el mantenido en las de fecha 1 de septiembre de 1997 y 29 de julio de 1999–, que señala que la subasta supone una oferta en "venta" de la finca embargada que se perfecciona por la aprobación del remate, operando la escritura pública –en el sistema procesal anterior a la reforma operada por la Ley 10/1992–, y ahora el testimonio del auto, como *traditio* instrumental para producir la adquisición del dominio».

Y en el mismo sentido se pronuncia la sentencia de 2 diciembre 2009, dictada más en un recurso de casación promovido por interés casacional, en donde se afirma que: «La jurisprudencia de esta Sala mantiene toda la virtualidad del art. 609 CC exigiendo algo más que la mera aprobación del remate para la adquisición de la propiedad de la finca subastada por el rematante o el cesionario del remate. Así, la sentencia de 29 de julio de 1999 (rec. 156/95), citando extensamente la de 1 de septiembre de 1997 y también las de 16 de julio de 1982 y 10 de diciembre de 1991, declara que "la consumación venía amparada por el otorgamiento de la escritura pública" y que tras la reforma de la LEC de 1881 por la Ley 10/92 "la consumación de la enajenación se produce, conforme al artículo 1514, con la expedición del testimonio del auto de aprobación del remate y demás requisitos (artículo 1515)"; la sentencia de 4 de abril de 2002 (rec. 3228/96) puntualiza que la subasta supone una oferta de "venta" (de la finca embargada) que se perfecciona por la aprobación del remate, operando la escritura pública (en el sistema procesal entonces vigente) como *traditio* instrumental para producir la adquisición del dominio; y en fin, la de 4 de octubre de 2006 (rec. 3905/99) reproduce la anterior, añadiendo que "después de la reforma operada por la Ley 10/1992 el testimonio del auto de aprobación del remate" conforma la operación del acto procesal enajenatorio.

En la misma línea se mantuvo incluso en una tercería de dominio por la sentencia de 1 de septiembre de 1997 (rec. 2423/93) y, años más tarde, en un caso de nulidad de un procedimiento administrativo de apremio solicitada por quien fue propietario de la finca embargada, por la sentencia de 11 de febrero de 2003 (rec. 1835/97), que reprodujo lo ya declarado por la de 4 de abril de 2002».

Pues bien, a la vista de las consideraciones vertidas en el párrafo que antecede es evidente que en el caso no ha existido una transmisión del dominio y tan solo existe lo que podríamos denominar la perfección de la compraventa, con la aprobación

del remate en favor de la entidad en cuestión, pero no existiendo el testimonio de dicho artículo 674, no puede decirse que exista tradición ficta o simbólica que permita acreditar la entrega de la cosa. En este sentido, el mero hecho de que no se haya producido todavía dicha situación no supone que la cosa sea una cosa *res nullius*, pues registralmente, y desde el punto de vista del derecho civil, artículo 609, sigue siendo propiedad de la persona a cuyo nombre está inscrita en el registro de la propiedad, como ocurre en todos aquellos casos en los cuales se ha producido una compraventa y no se ha producido la tradición de la cosa ni real ni simbólica, y por lo tanto no se ha consumado la transmisión de la propiedad, y la cosa, hasta tanto no se consume, sigue siendo propiedad del cedente, sin perjuicio de las acciones que competan a la parte compradora.

Otra cuestión podía ser la apuntada posibilidad de que existiera una situación de abuso de derecho, en la medida en que la parte demandada y ejecutante en el anterior procedimiento de ejecución hipotecaria, concedora de las cargas que pesaban sobre la finca por impago de gastos comunes, no solicitara del secretario la expedición del testimonio y pudiera mantener *sine die* dicha situación; sin embargo, lo cierto y verdad es que en el caso no aparece acreditada dicha circunstancia, pues la parte ni siquiera se tomó la molestia de traer un testimonio del juzgado hipotecario correspondiente, sin que estemos ante una situación de inacción o pasividad de la parte demandada que pueda inducir a pensar que está actuando de una manera objetivamente contraria a las prescripciones de la buena fe que debe presidir las relaciones entre los litigantes.

Por otra parte, tampoco se acredita que la demandada se esté lucrando con esta situación, pues no consta que la demandada haya tomado posesión efectiva del mismo, siendo al parecer todavía usado y poseído por la anterior titular, por lo que resulta que la entidad demandada, aun cuando se haya adjudicado un bien inmueble, no puede hacer uso del mismo, y difícilmente podrá ceder la posesión a un tercero hasta tanto en cuanto no se haya producido el desalojo efectivo de bien, por lo que, lógicamente, el interés de que este se produzca corresponderá de manera primordial a la demandada, por lo que no parece razonable que las demoras que se han podido producir en la expedición del referido testimonio sean fruto de una voluntad de la demandante tendente a realizar una práctica abusiva de derecho, pero todo ello sin perjuicio de que, como se dice, no existe la más mínima prueba de comportamiento renuente o pasivo de la entidad. Por ello debe estimarse el recurso y revocarse la sentencia.

Así las cosas, en las subastas judiciales, el testimonio de la resolución aprobando el remate equivale a la entrega material y determina la adquisición del dominio.

Ahora bien, tal y como precisa la SAP de Madrid, Sección Decimoctava, de 17 de junio de 2013, cabe la apreciación de una situación de abuso de derecho por parte de la entidad adjudicataria de la finca, que es precisamente lo que se alega por la comunidad de propietarios en el presente caso, situación que autorizaría a condenar, no obstante no haberse emitido aun el testimonio del decreto de remate, al abono de las rentas devengadas.

Pues bien, volviendo a nuestro caso, se aprecia la concurrencia de una situación de abuso de derecho en la actuación de la entidad bancaria, pues a pesar de haber solicitado el 14 de julio de 2019 la expedición del correspondiente testimonio del decreto de adjudicación y de la falta de emisión de este, pues nada consta que autorice a llegar a otra conclusión, lo cierto es que la misma ha actuado públicamente como tal propietaria, beneficiándose de tal condición y explotando la misma, a pesar de esa falta de entrega, no obstante negar ahora, interesadamente, su condición de titular del inmueble.

En efecto, se ha reconocido que la misma ha arrendado el inmueble objeto de debate, presentándose y actuando como tal propietaria y obteniendo unos rendimientos derivados de tal condición, como son las rentas que necesariamente está percibiendo del inquilino, y ello a pesar de no haber obtenido el debatido testimonio, que es el que debe atribuirle la condición de propietaria, y sin haber reiterado la petición de entrega del mismo, no obstante el tiempo transcurrido desde que formuló tal solicitud (el 14 de julio de 2019), observando así una conducta absolutamente pasiva e inaceptable cuando al mismo tiempo se está beneficiando, como se ha señalado, de esta pretendida condición de propietaria que, frente a la comunidad de propietarios, ahora niega.

Por lo señalado, procede declarar que ha existido una actuación por parte de la entidad bancaria en claro abuso de derecho y contraria a la buena fe que le es exigible, lo que conduce a la condena de la misma al abono de las cuotas comunitarias que le incumbirían como tal propietaria.

En este sentido, el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que el adquirente de la vivienda 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 que tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores.

En consecuencia, la entidad bancaria queda obligada a abonar las cuotas y demás gastos devengados durante el año 2019, que es cuando se le adjudica el inmueble, y las de los tres años naturales inmediatamente anteriores, esto es, 2018, 2017 y 2016, y cuyo importe se eleva a la suma de 2.114,93 euros.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, art. 1462.
- Ley 49/1960 (Propiedad Horizontal), art. 9.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 674.
- STS de 14 de julio de 2015 (NCJ060226) y SSAP de Madrid de 17 de junio de 2013 y 14 de julio de 2019.