

## Día inicial de pago de cuotas de comunidad en propiedad horizontal en finca vendida en subasta judicial

**Adelaida Medrano Aranguren**

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

### Extracto

Uno de los problemas que con mayor frecuencia se presentan en la adquisición de viviendas en subasta pública es la de delimitar desde qué momento procesal pasa el comprador de la finca a hacerse cargo de las cuotas comunitarias previstas en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. No existe norma reguladora alguna que establezca cuál es el *dies a quo* a tal efecto, debiéndose tratar de dar solución a la cuestión aplicando analógicamente la normativa sobre la adquisición de la propiedad a partir de los artículos del Código Civil, dedicados a la compraventa; sin embargo, la dificultad radica en que estos preceptos chocan frontalmente con los hitos procesales propios de la venta judicial de fincas en subasta. La jurisprudencia, tras diferentes y contradictorios planteamientos, ha terminado por establecer en la entrega del testimonio del decreto de adjudicación ese momento de asunción de responsabilidad en el pago de las cuotas.

**Palabras clave:** propiedad horizontal; pago de cuotas; venta en subasta judicial.

Fecha de entrada: 17-02-2020 / Fecha de aceptación: 27-02-2020

## Enunciado

Una comunidad de propietarios presenta una demanda solicitando, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que se declare que la entidad demandada, Pérez SA, adeuda a la comunidad de propietarios actora la cantidad que fija en el suplico de su escrito de demanda en concepto de cuotas comunitarias devengadas en el año 2017 así como en las tres anualidades anteriores, esto es, 2014, 2015 y 2016. La parte precisa que la entidad demandada es propietaria de la vivienda de autos en virtud del auto de aprobación de remate y adjudicación de inmueble de fecha 24 de octubre de 2017, dictado a su favor por el Juzgado de lo Mercantil núm. 5 de Alicante en autos de concurso ordinario 111/2008. En junta de propietarios celebrada el 25 de febrero de 2019 se aprobó la liquidación de la deuda correspondiente al referido piso 1.º derecha, ante el incumplimiento por parte de su propietario de las obligaciones de pago frente a la comunidad, por importe de 35.645,11 euros, correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 28 de febrero de 2019, cuyo abono, según la parte, incumbe a la entidad demandada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LPH, que determina que el adquirente responde de la anualidad correspondiente al año de adquisición (2017) y de las tres anualidades anteriores 2014, 2015 y 2016 y, además, de las posteriores mientras sea propietaria. La entidad demandada únicamente se ha hecho cargo del abono de las cuotas comunitarias correspondientes a los años 2016, 2017, 2018 y 2019.

La comunidad actora opone que la jurisprudencia del Tribunal Supremo es uniforme en el sentido de entender que la adquisición de la propiedad se produce por la aprobación del remate (título) y la adjudicación de la finca subastada al rematante (modo). Así lo declaran, entre otras muchas, las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1994, 14 de octubre de 2002 y 14 de julio de 2015. Por tanto, la aprobación del remate y la adjudicación operan como una *traditio* simbólica o instrumental, con plena eficacia para adquirir la propiedad, por lo que la demandada adquirió la propiedad de la finca el 24 de octubre de 2017, fecha en la que por el Juzgado Mercantil núm. 5 de Alicante se aprobó el remate y se le adjudicó el bien, de ahí que deba responder de las cantidades adeudadas en los términos que la parte reclama.

La entidad demandada se opone a las pretensiones deducidas de contrario, planteando la excepción de falta de legitimación pasiva por entender que la misma no está obligada al abono de la cantidad reclamada de contrario por cuanto la adquisición de la propiedad

del inmueble no tuvo lugar al dictarse el auto de aprobación del remate por el Juzgado de lo Mercantil núm. 5 de Alicante, sino con la entrega del testimonio de dicha resolución, lo que se produjo el 5 de marzo de 2019, al ser esta la doctrina mantenida por nuestros tribunales, con lo que la demandada no está obligada a responder de las cuotas vencidas e impagadas correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015.

La parte añade que esta tesis resulta del todo razonable, pues Pérez, SA no se lucró en ningún momento del largo periodo de tiempo transcurrido entre la fecha en que se dictó el auto de adjudicación (24 de octubre de 2017) y la fecha en la que se expidió el testimonio por la letrada de la Administración de Justicia (27 de febrero de 2019). Tampoco se ha producido, a su juicio, una situación de abuso de derecho fruto de un comportamiento pasivo de Pérez SA porque, de un lado, Pérez SA solicitó al Juzgado de lo Mercantil núm. 5 de Alicante que se certificase la imposibilidad de expedir el testimonio del auto de adjudicación que le era necesario para liquidar el impuesto ante la oficina liquidadora como consecuencia de que los autos estaban suspendidos por recusación del juez, y, por otro lado, tampoco se lucró con esta situación, pues, en el periodo que se reclama no tenía la posesión efectiva del inmueble. Igualmente opone que la demora en la expedición del testimonio no es imputable a Pérez, SA, porque en ningún momento tuvo una actuación de la que se pueda extraer una práctica abusiva de derecho. La circunstancia que ocasionó el retraso en la entrega del testimonio fue la recusación que se interpuso contra el Juez de lo Mercantil núm. 5 de Alicante. La parte reconoce que Pérez, SA interesó el lanzamiento del ocupante sin justo título del inmueble adjudicado, pues el artículo 675.2 de la LEC le otorgaba legitimación para hacerlo, si bien opone que ello en nada afecta al objeto del debate, pues se trata de una cuestión meramente posesoria que nada tiene que ver con la propiedad del piso.

¿Desde cuándo ha de pagar las cuotas de comunidad el nuevo propietario? ¿Cuál es el criterio adecuado?

Cuestiones planteadas:

1. Problemática de determinación del momento inicial en la asunción de la responsabilidad de pago de las cuotas de comunidad, respecto del nuevo propietario que compra la finca en subasta judicial.
2. Criterio jurisprudencial vigente en la materia.

## Solución

Planteado en estos términos del debate suscitado, como primera cuestión la demandada plantea la excepción de falta de legitimación pasiva por considerar que la condición de propietaria del inmueble al que van referidas las cuotas comunitarias impagadas no se ad-

quirió con el auto que decretó la adjudicación a su favor del bien subastado en el seno del procedimiento concursal, sino con la entrega del testimonio del auto 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 a 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 1.095 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 (art. 1.462 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 1.462 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 (art. 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 18.<sup>a</sup>) 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 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 trastocuen 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 (art. 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 artículo 609 del 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. núm. 156/1995), 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 10/1992 "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 (art. 1515)"; la Sentencia de 4 de abril de 2002 (rec. núm. 3228/1996) 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. núm. 3905/1999) 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. Y la misma línea se mantuvo incluso en una tercería de dominio por la Sentencia de 1 de septiembre de 1997 (rec. núm. 2423/1993) 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. núm. 1835/1997), 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 del bien; 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 producido 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. En nuestro caso, se da la singularidad de que el auto de aprobación del remate se dictó el 24 de octubre de 2017 y, sin embargo, el testimonio de dicha resolución no se obtuvo hasta el 27 de febrero de 2019 según el documento n.º 2 de la contestación a la demanda que no ha sido impugnado de contrario, consistente en la diligencia de entrega del testimonio del remate. La razón del transcurso de un periodo de tiempo tal dilatado entre el dictado del auto de adjudicación y la entrega del testimonio de dicha resolución se halla, al menos en parte, en la paralización que sufrió la tramitación del procedimiento concursal en el que se subastó la vivienda por razón de la recusación de su titular. Ahora bien, como pone de manifiesto la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que se acaba de transcribir, cuestión distinta podía ser la posibilidad de que existiera una situación de abuso de derecho, en la medida en que la parte demandada y adjudicataria en el 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.

En este sentido la parte actora en su escrito de demanda opone que la demandada llevó a cabo actuaciones propias del titular del inmueble al solicitar el lanzamiento del ocupante de la vivienda. Pues bien, examinadas las actuaciones del procedimiento concursal que obran unidas a las actuaciones por aportación de ambas partes, se comprueba que el auto de aprobación del remate y adjudicación del inmueble a la entidad demandada es de fecha 24 de octubre de 2017, siendo así que poco después, por providencia de fecha 31 de octubre de 2017, se acordó la suspensión de las secciones primera, tercera, cuarta y quinta del procedimiento concursal por razón de la recusación mencionada, siendo la quinta en la que se tramitó la subasta judicial de la vivienda de autos. Teniendo en cuenta que solo transcurrieron 7 días entre ambas resoluciones (auto de adjudicación y providencia de suspensión) y que además contra el auto de adjudicación cabe recurso de reposición, es claro que en este momento no concurrió un retardo culpable por parte de la entidad adjudicataria a la hora de recabar el testimonio del referido auto.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.095 y 1.462.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 670 y 674.
- SSTS de 4 de abril de 2002 y 14 de julio de 2015 (NCJ060226).
- SAP de Madrid de 17 de junio de 2013.