Roj: **SAP IB 2209/2017** - ECLI: **ES:APIB:2017:2209**

Id Cendoj: **07040370032017100390**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Palma de Mallorca**
Sección: **3**
Fecha: **19/12/2017**
Nº de Recurso: **459/2017**
Nº de Resolución: **406/2017**
Procedimiento: **Civil**
Ponente: **CARLOS GOMEZ MARTINEZ**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00406/2017

Modelo: N30090

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

-

Tfno.: 971-71-20-94 Fax: 971-22.72.20

Equipo/usuario: PFT

N.I.G. 07040 42 1 2017 0008205

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000459 /2017

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 23 de PALMA DE MALLORCA

Procedimiento de origen: JVB JUICIO VERBAL 0000396 /2017

Recurrente: LINDORFF INVESTMENT Nº 1 DAC

Procurador: FRANCISCO TORTELLA TUGORES

Abogado: DEMETRIO MADRID ALONSO

Recurrido: COMUNIDAD PROPIETARIOS CALLE000 NUM000 PALMA

Procurador: ALBERT COMPANY PUIGDELLIVOL

Abogado: PEDRO JOSE VALLES RAMIS

S E N T E N C I A Nº 406

En Palma de Mallorca a diecinueve de diciembre de dos mil diecisiete.

ILMO. SR. PRESIDENTE DON CARLOS GÓMEZ MARTÍNEZ

VISTOS por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de juicio verbal, número 396/17, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 23 de Palma **, Rollo de Sala 459/17,** entre partes, de una como apelante, el "Banco de Sabadell, S.A.", representado en esta alzada por el procurador de los tribunales don Francisco Tortella Tugores, dirigido por el letrado don Demetrio Madrid Alonso y de otra, como apelada la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Palma, representada en esta alzada por el procurador de los tribunales don Albert Company Puigdellívol, dirigido por el letrado don Pedro José Vallés Ramis.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Ilma. Sra. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Palma, se dictó sentencia en fecha 29 de junio de 2017 , cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

" *Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda formulada por don Albert Company Puigdellivol, procurador de los tribunales, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios CALLE000 contra Banco Sabadell S.A. y condenar al demandado a que abone a la actora la cantidad de 1.406,97 euros, en concepto de cuotas pendientes de pago hasta marzo de 2016 inclusive, más los intereses procesales del artículo 576 de la LEC , sin imposición de costas* ".

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia, y por la representación de la parte demandada, se interpuso recurso de apelación. Recibidos los autos en esta Audiencia Provincial, se procedió al reparto del asunto con arreglo a las disposiciones establecidas para esta Sección Tercera, correspondiendo el turno al Presidente don CARLOS GÓMEZ MARTÍNEZ.

TERCERO.- El presente proceso es un juicio verbal por razón de la cuantía por lo que, con arreglo a lo previsto en el artículo 82.2.1º de la Ley Orgánica del Poder Judicial , la Audiencia se constituye con un solo Magistrado para la resolución del recurso de apelación.

CUARTO.- En la tramitación de los presentes recursos se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan los de la resolución dictada en anterior grado jurisdiccional mientras no se opongan a los que siguen.

PRIMERO.- Al igual que en primera instancia, el banco demandado alega en su escrito de interposición del recurso que parte de las cuotas reclamadas se devengaron en un periodo durante el cual la entidad no era ya propietaria de la parte privativa, entresuelo 4 del edifico de la comunidad de propietarios actora, aunque figurase en el Registro de la Propiedad como su titular.

La apelante invoca la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015 en apoyo de su tesis de que no le corresponde el abono de tales cuotas.

SEGUNDO.- Establece el artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal la obligación que tienen todos los propietarios de una finca sometida a dicho régimen de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo, o a lo que esté especialmente establecido, por medio de un acuerdo de junta, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

La cuestión que se plantea en el presente recurso está relacionada con la responsabilidad que tiene el titular registral de una finca respecto de las deudas que frente a la comunidad de propietarios puedan existir por el incumplimiento de esa obligación de pago por el que es propietario de la misma, cuando no coinciden una y otra condición en la misma persona, y ello dada cuenta que, por una parte, el citado artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que la obligación de pago corresponde al propietario, el cual "... *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 cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores* ", estando el piso o local *"...legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación."* ; y, por otra parte, el artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que " *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* ."

La cuestión de si es posible reclamar el pago de la deuda con la comunidad a quien aparece como titular registral de una finca, vivienda o local, aunque no coincida con la persona del su actual propietario ha sido objeto de controversia en los tribunales, pero ha sido objeto de pronunciamiento por el Tribunal Supremo en su sentencia de 22 de abril de 2015 que, curiosamente, este tribunal interpreta en sentido contrario a como lo hace el recurrente, es decir, considera que el Alto Tribunal permite a la comunidad de propietarios dirigirse contra el titular registral en supuesto como el de autos, en el que este no ha cumplido con su obligación de poner en conocimiento de la comunidad la transmisión de la propiedad de la parte privativa.

En efecto, dicha resolución parte del principio de que el obligado al pago, según el precepto sustantivo (artículo 9.1.e) es el propietario.

Pero añade que la Ley de Propiedad Horizontal ha previsto una serie de garantías con la finalidad de " *de tutelar y proteger a las Comunidades de Propietarios frente al grave problema de la morosidad, y a fin de garantizar en lo posible el cobro de las deudas de los comuneros* ". Entre dichas garantías menciona " *la obligación del propietario de "comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local", estableciendo como sanción que "quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquel a repetir contra este* ".

Pues bien, el Alto Tribunal concluye que, a pesar de ser responsable el propietario de la vivienda que lo era en el momento de producirse la obligación de contribuir a los gastos comunes, que se corresponde con el momento del devengo, tal responsabilidad puede extenderse a otras personas, " *sin perjuicio del derecho de repetición de éstas contra el que está obligado a su pago , y esas personas son: ...* (iii) *el propietario que ha omitido la comunicación del cambio de titularidad*" .

Todo ello confirma la legitimación pasiva del banco en este proceso, por lo que procede desestimar el recurso de apelación por él interpuesto.

TERCERO.- Dado lo dispuesto en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y siendo la presente resolución desestimatoria del recurso de apelación, serán a cargo de la parte apelante las costas causadas en esta alzada.

En virtud de lo que establece la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida por el número diecinueve del artículo primero de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre , complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se acuerda la pérdida del depósito consignado para recurrir.

FALLO

En atención a lo expuesto, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Baleares, constituida a efectos de este recurso por el presidente de la misma don CARLOS GÓMEZ MARTÍNEZ, acuerda:

1º Se desestima el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los tribunales don Francisco Tortella Tugores, en nombre y representación del Banco de Sabadell S.A., contra la sentencia dictada el día 24 de junio de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 23 de Palma en el juicio verbal del que el presente rollo dimana.

2º Se confirma en todos sus extremos dicha resolución.

3º Se condena al apelante al pago de las costas de esta alzada.

4º Se acuerda la pérdida del **depósito** constituido para recurrir.

Así, por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ