



FACULTAD DE DERECHO

**AMPLIACIÓN DE LA EFICACIA REAL DE
LAS DEUDAS A LA COMUNIDAD EN
RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL POR LA LEY 8/2013 DE
26 DE JUNIO**

**LIACIÓN DE LA EFICACIA REAL DE LAS DEUDAS A LA COMUNIDAD EN
MEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY 8/2013 DE 26 DE JUNIO.**

Autor: María de Gádor Henares Enciso

Director: Rosa de Couto

Madrid

Abril de 2014



Índice

1. Listado de abreviaturas:	5
2. Introducción:	6
3. Cuestiones preliminares:.....	7
3.1 La personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios:.....	7
3.2 Tratamiento de la afección real de las deudas en régimen de Propiedad Horizontal en el Código Civil Catalán:.....	8
4. Normativa anterior a 2013 Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de Julio.....	10
4.1 Motivación de la ley:	10
4.2 Artículo 9 (Obligaciones de los propietarios y consideración de gastos generales):	12
4.3 Estudio de sentencias relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 49/1960:	19
I. Sentencia de 27 de Julio de 1995.....	19
II. Sentencia de 23 de marzo de 1995	21
III. Sentencia de 1994.....	22
4.4 Estudio de resoluciones de la DGRN relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 49/1960:	23
I. Resolución 27.06.1986	23
II. Resolución 18.05.1987	24
III. Resolución 10.01.1991	25
5. Normativa anterior a 2013: Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal.	27
5.1 Motivación de la ley.....	27
5.2 Artículo 5 (Obligaciones de los propietarios y consideración de gastos generales), antiguo artículo 9 de la Ley 49/1960:	27

5.3 Estudio de sentencias relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 8/1999:	30
I. Sentencia de 25 de enero de 2005	30
II. Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2011	31
III. Sentencia de 29 de junio de 2012	34
5.4 Estudio de resoluciones de la DGRN relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la ley 49/1960.....	35
I. Resolución 03.03.2008	35
II. Resolución 10.08.2006.....	36
6. Análisis Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 8/2013, de 26 de Junio.....	38
6.1 Circunstancias contextuales y razones por las que surge la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 8/2013, de 26 de Junio:...	38
6.2 Estudio de lo que la afección real implica teniendo en cuenta la trayectoria jurisprudencial analizada	39
6.3 Implicación de la Ley 8/2013 en la afección real de los créditos en Régimen de Propiedad Horizontal.....	42
6.4 Estudio de la anotación preventiva:.....	45
6.5 Estudio de sentencia en la que se aplique la reforma 8/2013:	50
I. Sentencia de 23 de Julio de 2013:	50
6. Conclusiones:.....	52
Bibliografía	54

1. Listado de abreviaturas:

Abreviaturas

AP. Audiencia Provincial

CC. Código Civil

CCOM. Código de Comercio

CE. Constitución Española

DGRN. Dirección General de Registros y del Notariado

LH. Ley Hipotecaria

LPH. Ley de Propiedad Horizontal

PIB. Producto Interior Bruto

RH. Reglamento Hipotecario

STS. Sentencia del Tribunal Supremo

TS. Tribunal Supremo

2. Introducción:

Hoy en día nos encontramos en una situación de recesión económica a nivel mundial, y mas concretamente en España. “Si bien las estadísticas demuestran que lo último que deja de pagar el ciudadano en apuros económicos es su hipoteca no sucede lo mismo con las cuotas de la Comunidad de Propietarios donde aquel inmueble se ubica”¹.

Son cada vez mas frecuentes las Comunidades de Propietarios que se han visto en la necesidad de requerir a través de proceso judicial éstas cuantías. Cuotas que pasan a convertirse en un insoportable gravamen periódico a pesar de que en un principio eran cantidades afrontables. Sin embargo los gastos generales de las comunidades son necesarios para el mantenimiento de las mismas por lo que su abono es inevitable. Ésta circunstancia se agrava cuando el titular del inmueble se encuentra desempleado cómo ocurre hoy en día en muchos hogares españoles.

“La existencia de una **solvencia asegurada del deudor por la propia titularidad del inmueble** presenta en principio una perspectiva halagüeña para esta clase de pleito”². Por el contrario en la práctica muchas personas se pueden ver afectadas por este régimen entre otros los titulares que adquieren un piso o local cuyas cuotas comunitarias previas han sido impagadas o la propia Comunidad de Propietarios cómo acreedora, que tendrá que superar numerosos obstáculos en el iter procesal.

¹ Cabello, F. J. (2010, Noviembre 9). (A. S. de, Producer, & Adarve Abogados) Retrieved Marzo 18, 2014, from legaltoday.com: <http://www.legaltoday.com/practica-juridica/civil/civil/la-preferencia-y-la-afeccion-real-de-los-creditos-de-las-comunidades-de-propietarios>

² Cabello, F. J. , Ver ref. ¹

3. Cuestiones preliminares:

3.1 La personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios:

En la actualidad una de las principales cuestiones de las Comunidades Horizontales viene porque la ley que las regula dice que carecen de personalidad jurídica. Quedando por tanto como sujetos de derechos y deberes los copropietarios integrantes de la misma.

Se trata de un punto complejo puesto que el presidente ostenta la representación de las Comunidades Horizontales tanto en juicio como fuera del mismo. Facultad que se le atribuye al mismo ex lege para facilitar su actuación procesal.

A pesar de todo esto nos encontramos con parte de la doctrina que admite la posibilidad de que éstas tengan personalidad jurídica cuando se trate de actuaciones “dentro del campo del derecho que le es propio o que, al menos, constituye un ente con una subjetividad limitada o parcial”³. Aunque parece que este sector de la doctrina sostiene conclusiones que no se alinean con la intención del legislador.

Por lo tanto el hecho de que las Comunidades de Propietarios no ostenten personalidad jurídica propia en teoría va a dar lugar a numerosos dilemas en la práctica. En los dos sentidos: para las comunidades como sujeto activo y para los terceros puesto que como más adelante se desarrolla en el trabajo veremos que éstas no pueden ser objeto de anotación preventiva de embargo si no que se deberá inscribir directamente a los copropietarios como titulares de bienes privativos.

A pesar de todo, el hecho de que las comunidades no tengan personalidad jurídica propia no va a ser obstáculo para que si ostenten personalidad procesal a través del presidente.

³ Servet, V. M. (2011, Febrero 1). (E. DERECHO, Producer, & Grupo Francis Lefebvre) Retrieved Marzo 18, 2013, from elderecho.com: http://www.elderecho.com/civil/personalidad-juridica-Comunidades-Propietarios_11_237430006.html

“Si la personalidad jurídica es la aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones, resulta un contrasentido negar la de una entidad, pero a la vez concederle ciertos derechos e imponerle ciertas obligaciones. Quizá tratando de superar esa contradicción, la Dirección ha venido admitiendo la anotación de embargo en favor de la comunidad”⁴.

3.2 Tratamiento de la afectación real de las deudas en régimen de Propiedad Horizontal en el Código Civil Catalán:

El régimen jurídico de la Ley de Propiedad Horizontal alberga diferencias de contenido con respecto al Llibre Cinqué del Codi Civil de Catalunya en lo que a la eficacia real de los créditos contraídos por impago de cuotas en el régimen de Comunidad de Propietarios se refiere. Presentando este último una definición más completa que la LPH, al añadir “sens perjudici de la responsabilitat de qui transmet”⁵ con el objeto de acabar con algunas de las problemáticas jurídicas que se plantean bajo el amparo de la LPH (especialmente cuando llega el momento de poner en práctica las disposiciones normativas de esta ley como veremos más adelante).

En concreto ante la duda de si el titular es el que responde por cuotas de la comunidad impagadas por el propietario anterior, si este último queda exonerado a través de la aportación del certificado de deudas con la comunidad.

Dicha certificación de acuerdo con el Libro V presenta dos singularidades:

1. Debe aportarse **información más detallada**: quedando constancia de los gastos generales que se han abonado, aquellos que han quedado pendientes de liquidar y los que ya han sido aprobados al tiempo de la compraventa pero esta pendientes de repartir.

⁴ Navarro, P. Á. (2009, Julio 30). *MERCANTIL*. (R. d. 4, Producer) Retrieved Marzo 18, 2013, from legaltoday.com: <http://www.legaltoday.com/practica-juridica/mercantil/registrar/el-embargo-a-favor-de-la-comunidad-de-propietarios-y-el-exceso-de-cabida-por-titulo-publico-de-adquisicion>

⁵ Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia. (2006). *Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals*. Barcelona, Catalunya, España.

2. Para dicha certificación **no se va a requerir la firma del presidente** de la comunidad de propietarios. Al contrario que en la LPH.

Tal y como establece no necesariamente estas distinciones con respecto a la LPH del Estado Español (en especial a la reforma de 1999 que persigue como veremos posteriormente tratar de erradicar la morosidad) van a surtir efectos mas positivos. El legislador catalán debe ahora tratar de enmendar aquellos puntos necesarios para facilitar la convivencia en las comunidades horizontales. Así:

“La decisión de legislar sobre determinadas materias es competencia del legislador y sobre eso no podemos ni debemos pronunciarnos, si bien sí debemos señalar que la regulación del Libro V del CC de Catalunya las comunidades de propietarios en Cataluña han perdido de momento la batalla contra la morosidad pues muchos de los logros conseguidos con la reforma de 1999 se han perdido.”⁶

⁶ Sales, P. Y. (n.d.). *Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal en el Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya. Análisis comparativo con la Ley de Propiedad Horizontal* . (INDRET) Retrieved Marzo 18, 2013, from INDRET (Revista Para El Analisis Del Derecho): http://www.indret.com/pdf/386_es.pdf

4. Normativa anterior a 2013 Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de Julio

4.1 Motivación de la ley:

El hecho de que la única norma relativa a la propiedad horizontal anterior a la ley 41/1960 fuese sólo el artículo 396 del Código Civil, unido a las exigencias de la realidad social de la época que evidenciaban la necesidad de promulgar una norma para su tratamiento son las principales causas por las que se crea ésta ley. Se quiere en este momento promulgar una norma de carácter general en el sentido de ser de aplicación en todo el territorio español (No será siempre esto así tal y como hemos visto en el apartado cuestiones preliminares donde la norma aplicable es el *Libro V del CC de Catalunya*). Además dicha ley se formula con **la finalidad de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.**

En la ley objeto de estudio vamos a encontrar una nueva disposición de deberes y derechos en el seno de la propiedad horizontal organizados de acuerdo con la realidad de la sociedad de los años 60 en España. De acuerdo con la exposición de motivos una de las ideas introducidas es robustecer en todo lo permitido la **fuerza vinculante** de las obligaciones atribuidas a los propietarios en cuanto al abono de gastos.

Serán objeto de análisis en las siguientes líneas el artículo 9 de dicha norma, relacionado con la deuda en la comunidad de propietarios como deber de los titulares y con un tratamiento particular de las acciones dirigidas al requerimiento judicial de su cumplimiento respectivamente.

A pesar de que finalmente no se introdujese el concepto de la personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios como hemos expuesto en las Cuestiones Preliminares, en la tramitación parlamentaria de la presente ley se considero la alternativa de reflejar su reconocimiento. Decisión que se ha seguido hasta la

actualidad pues hoy en día siguen careciendo de personalidad jurídica propia las Comunidades de Propietarios.

4.2 Artículo 9 (Obligaciones de los propietarios y consideración de gastos generales):

El párrafo 2º del art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal expone que “Los créditos a favor de la comunidad (...) tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.”⁷

En este artículo se fija en primer lugar el deber de **contribuir** a los gastos en la **razón proporcionada a la participación del titular**. A continuación el artículo establece la eficacia de los créditos que gozan de la **condición de preferentes** de acuerdo con el artículo 1923 del Código Civil. Éste último artículo citado hace referencia a la prelación de determinados créditos sobre ciertos bienes inmuebles o derechos reales. Los créditos a los que se reseña en los apartados 3, 4 y 5 son cómo reza el propio Código Civil:

“ 3.º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.

4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

5.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.”⁸

⁷ *Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de Julio de 1960.* (1960). Madrid, Madrid, España: BOE 23 de Julio de 1960.

⁸ *R.D. de 24 de Julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil.* (1889). Madrid, Madrid, Madrid: BOE 24/07/1889.

Podemos concluir por tanto que los únicos créditos que son preferentes frente al crédito de las Comunidades de Propiedad Horizontal (siendo constantemente sobre el bien inmueble integrante de la comunidad) son los de las **aseguradoras** y el **Estado** (ambas cómo acreedores de la Comunidad de Propietarios o del titular del inmueble deudor frente al resto de copropietarios) que apuntan los apartados 1 y 2 del artículo. Así cómo “el crédito salarial del artículo 32.1 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (los créditos salariales por los últimos treinta días de trabajo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo)”⁹.

A pesar de que la formulación de esta preferencia de crédito parece clara hacerla valer frente a la parte deudora y/o frente al resto de acreedores no resulta tan sencilla. De acuerdo con la jurisprudencia de los Tribunales del territorio español y las resoluciones de la DGRN que pasan a examinarse a continuación su **efectividad solo es posible una vez que el crédito ha sido registrado en Sentencia firme**¹⁰.

Será el propietario en el momento de la reclamación de las deudas, a pesar de que éstas hayan sido contraídas por un titular diferente quien deba responder “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”¹¹.

Por lo tanto si al interponerse la demanda el piso o local hubiese pasado a estar en poder de tercero, ha de demandarse a este, no para el pago de la deuda, sino para el traslado al Registro de la Propiedad de la afección real (Navarro Avilés, 2003).

En este orden de ideas podemos decir que **el hecho que otorga prelación al crédito frente a terceros es la ejecución y anotación en el Registro de la Propiedad del embargo procedente de la condena al desembolso que recoge la sentencia.**

⁹ Desconocido. (n.d.). *www.fincasrambla.com*. Retrieved Marzo 25, 2014, from <http://www.fincasrambla.com/wp-content/uploads/2014/01/Esquema-GASTOS-DE-COMUNIDAD-Y-EL-CONCURSO-DE-ACREEDORES.pdf>

¹⁰ Doctrina de Pedro Navarro Avilés que observa la importancia de hacer valer esta preferencia a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por un lado a través de anotación preventiva de embargo, por otro a través de anotación de la instancia.

¹¹ *Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de Julio de 1960*. (1960). Madrid, Madrid, España: BOE 23 de Julio de 1960.

Resulta oportuno hacer referencia también al espacio temporal de aplicación de dicho precepto, esto es, el inicio para el computo de años en el que es legalmente aceptado por los tribunales. En el caso en que las cuotas reclamadas son adeudadas por un titular anterior al actual comenzaría desde el momento de la adquisición del inmueble. Es decir **se permite el computo retroactivo de la norma** fundamentado en que es precisamente en el mencionado periodo en el que se sitúa el interés de la comunidad de propietarios como acreedora.

La fecha de interposición de la demanda sería la alternativa al comienzo del computo para el plazo. Sin embargo los tribunales deciden llevar a cabo una interpretación gramatical del precepto ya que los siguientes párrafos del artículo hacen referencia a la transmisión del piso o local. Por otro lado si se llevase a cabo una interpretación finalista de dicho precepto seríamos conducidos a la misma conclusión, como sostiene la Audiencia Provincial de Zamora en su sentencia de 23 de Noviembre de 1994: “El legislador cuando estableció el segundo párrafo de la obligación 5.a del artículo 9.o de la LPH tenía como fin claro el de garantía el pago de la cuota que corresponda a cada piso o local por los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades de la comunidad”¹².

Cómo hemos concluido en párrafos anteriores es la Sentencia la que le da la efectividad a dicha preferencia de créditos y será ésta la que fije el dies a quo al que se retrotrae dicha preferencia. Dada la demora media del tiempo que tarda la primera instancia de un proceso judicial y las posibilidades comunes de apelación en segunda instancia, es obvio que hasta obtener dicho dictamen pueden perderse en concepto de devengo de las mensualidades del año en curso abundantes cuotas que ya no pueden ser requeridas frente a otros acreedores alegando dicha preferencia. Siendo objeto de análisis posteriormente junto con la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 23 de marzo de 1995 la única forma de adelantar el momento desde el que se retrotrae la preferencia es haciendo **anotación preventiva de embargo** sobre el inmueble. Sin embargo una parte de la doctrina llega incluso a aceptar la **anotación preventiva de la instancia** comenzada por la Comunidad de

¹²Sentencia de 23 de Noviembre de 1994, 285/1994 (A.P. de Zamora 11 23, 1994).

Propietarios dirigida contra el titular. Es decir nos vamos a encontrar con dos tipos de anotaciones en el registro civil: anotación preventiva de embargo y anotación de demanda. El hecho de que exista anotación del litigio o de la previsión de dicha afección en el Registro de la Propiedad es irrelevante para que la afección real despliegue sus efectos (Cabello, 2010).

A continuación el art. 9.1.E) LPH establece también que “El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, 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 al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.”¹³

Lo que éste extracto contiene es la **afección real** de las deudas que son fruto de estudio en el presente trabajo. Estableciendo un **derecho de crédito** y no un derecho real, ya que lo que se crea es la relación entre dos sujetos: el sujeto activo sería la comunidad de propietarios y el sujeto pasivo sería el deudor. Siendo el objeto la prestación (pago de las cuotas a la Comunidad) del titular del inmueble. Por tanto lo que la afección viene a regular es la relación entre el adquirente del inmueble y la Comunidad del deudor. Tratándose siempre del inmueble cómo parte integrante de la comunidad de propietarios.

Esta figura tiene sus efectos desde el instante en que la propiedad cambia de propietario, la misma se extenderá a lo largo de un periodo de tiempo determinado: “parte vencida de la anualidad en curso y el año natural inmediatamente anterior” (Ley 49/1960, 1960) que tendrá que ser computado desde la fecha en la que se produce el dies a quo.

Ello no exime de responsabilidad al antiguo titular del piso que debió haber informado si se hallaba o no al corriente de los pagos de la comunidad de propietarios. Ésta es la forma que tiene el legislador de 1960 de compatibilizar el

¹³ *Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de Julio de 1960.* (1960). Madrid, Madrid, España: BOE 23 de Julio de 1960.

principio de seguridad jurídica con el computo de plazo analizado con anterioridad.

El artículo 9.e LPH dice que “en el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. **El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad** coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, **salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente**”¹⁴.

Desde que se estableció por primera vez una declaración de este tipo se ha discutido si la omisión del requisito del corriente de cargas frente a la posibilidad de exoneración a discreción del adquirente podría suponer un obstáculo para la inscripción. En relación a este precepto en concreto y en ámbitos registrales se pensó que no; pero el precepto fue cumplido por los Notarios, y las posibles excepciones no fueron tan frecuente como para poder hablarse de una práctica consolidada en un sentido o en otro tal y como afirma Pedro Ávila Navarro hasta que la resolución 10/01/1991 que vamos a comentar posteriormente en su sección correspondiente llamo la atención sobre el asunto.

Hemos expuesto anteriormente que existían dos tipos de anotaciones ahora vemos que en la calificación del Registrador de la Propiedad sobre el acto o contrato que se ha de inscribir, deben distinguirse varias clases de requisitos:

1. Los necesarios para la validez o eficacia del acto inscribible (consentimiento, objeto, causa y forma): estos deben ser calificados y su ausencia o incumplimiento provoca la suspensión o denegación de la inscripción.
2. Los no necesarios para la validez o eficacia, pero cuya vigilancia encomienda la ley al Registrador (notificación de arrendamientos, pago de impuestos y licencia de edificación), cuyo defecto debe provocar la misma reacción de suspensión o denegación.

¹⁴ Ver referencia ¹³

3. Los que no afectan a la validez ni a la eficacia, ni la ley encomienda su vigilancia al registrador, que no deben impedir la inscripción en el Registro de la propiedad.

A este ultimo grupo pertenece indudablemente la declaración sobre gastos pendientes de comunidad en propiedad horizontal: **la omisión de la declaración no afecta a la validez ni a la eficacia de la compraventa.**

“A estas razones debe añadirse otra mas, práctica: si se negara la inscripción por omisión de la clausula correspondiente, se agravaría la situación de aquel a quien se intenta precisamente proteger: el adquirente, que , a la incertidumbre sobre sus responsabilidades en la Comunidad Horizontal, vería añadirse todos los peligros de la falta de inscripción, como la anticipación de otros acreedores o cargas, privación del carácter de tercero protegido, falta de legitimación registral, etc.”¹⁵.

Debe por tanto entenderse la exigencia de dicha declaración del corriente de los gastos generales como un requisito en interés del comprador, y cuyo criterio es suficiente para decidir si éste es dispensable o no. “Siempre que tal dispensa no se convierta en una vacía clausula de estilo en perjuicio de la parte mas débil del negocio”¹⁶.

El precepto objeto de análisis continua con una referencia a la prelación de créditos entre acreedores en supuestos variados con la única excepción de los créditos salariales establecidos en el Estatuto de los Trabajadores cómo estudiaremos posteriormente a la luz de jurisprudencia relacionada.

Así el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal contiene **dos supuestos** disímiles: uno concerniente a la propia **afección del inmueble** en garantía del pago de cuotas no reembolsadas, en los que el reclamante es la Comunidad de Propietarios; y otro referente a la **prelación de créditos** entre diferentes acreedores

¹⁵ Navarro, P. Á. (2003). *COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA REGISTRAL* (Vol. 1). Barcelona, Madrid: BOSCH.

¹⁶ Navarro, P.Á. , Ver referencia ¹⁵

Esto nos hace observar que no hay una vía procesal clara y suficientemente sencilla a pesar del establecimiento con tal objetivo de previsiones legales que regulen la reclamación de cantidades adeudadas dentro de las Comunidades de Propietarios debidas por titulares cuyo inmueble se encuentra integrado en dicha comunidad.

4.3 Estudio de sentencias relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 49/1960:

I. Sentencia de 27 de Julio de 1995¹⁷

Los hechos cuyo conocimiento es imprescindible para análisis de la sentencia son los siguientes:

A) La Comunidad Conjunto Guadalmar Golf demanda ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Málaga a «Grupo Inmobiliario 92, SA» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba» reclamando una deuda.

B) Se dicta entonces Sentencia estimando la demanda presentada por la Comunidad y sancionando a la empresa «Grupo Inmobiliario 92, SA» siendo el importe del crédito reconocido a la Comunidad en el límite temporal establecido por la ley que venimos analizando (el año y la parte vencida de la anualidad correspondiente al período en curso), distinguida frente a la entidad demandada «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba», que ostenta un derecho de crédito hipotecario.

C) Apelada, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Málaga declara que el recurso tiene fundamento suficiente, fallando a favor del mismo y absolviendo a la entidad recurrente. (Audiencia Provincial de Málaga, 1995)

La Audiencia Provincial se pronuncia en la sentencia objeto de estudio a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba» estableciendo en el fundamento de derecho tercero en primer lugar que se parte de una premisa errónea al hablarse en las sentencias anteriores de la falta de legitimación pasiva de ésta por ser acreedor hipotecario. En segundo lugar se establece que lo que realmente interesa aquí es la **declaración de preferencia del artículo 9** que ha sido objeto de análisis en la

¹⁷ Sentencia de 27 de Julio de 1995, 863/1994 (A.P. de Málaga Julio 27, 1995).

sección anterior.

A continuación el fundamento de derecho cuarto se pronuncia sobre la cuestión de fondo afirmando “que resulta ocioso que la sentencia dictada en reclamación de cuotas comunitarias declare expresamente la preferencia de dicho crédito, que operará automáticamente en la forma indicada”¹⁸. Esta decisión se basa en el hecho de que la preferencia de los créditos varia dependiendo del momento en el que entra a competir con otros créditos. La declaración del crédito por tanto es inoperante en el momento de la subasta del bien para la satisfacción forzosa del crédito.

¹⁸ Sentencia de 27 de Julio de 1995, 863/1994 (A.P. de Málaga Julio 27, 1995).

II. Sentencia de 23 de marzo de 1995¹⁹

Apelación a una sentencia en la que se declara el embargo preventivo de los recursos de don Jesús S. M. y doña Adoración H. A. en cuantía susceptible de asegurar la liquidación del débito de 198.429 pesetas. (Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, 1995)

El recurso de apelación presentado por los condenados en la anterior instancia es admitido, considerándose que los requisitos subjetivos referidos al demandado no son acreditados por el demandante. Además realiza la ponente posteriormente una **interpretación lógica del artículo 20 de la ley 49/1960** exponiendo que “**el propietario siempre tendrá bienes raíces para responder, y, en todo caso bastaría, que se declarase su rebeldía, para obtener el embargo del inmueble**”²⁰. Siendo por tanto innecesario el embargo preventivo objeto de apelación. Así mismo hace alusión la tendencia a asegurar el desempeño de los deberes de los propietarios como contexto en el que nace este artículo 20. Contexto ya mencionado en el anterior apartado en el que se comenta la motivación de la Ley de Propiedad Horizontal (tendente a luchar contra la morosidad).

La razón por la que se pretende llevar a cabo dicho embargo preventivo es **adelantar el dies a quo para que no se pierdan cuotas en la dilación del procedimiento judicial de primera instancia.**

Con la anotación preventiva de dicho embargo en el Registro de la propiedad se conseguiría hacer público frente a terceros el litigio quedando de esta forma inscrito no solo el derecho de crédito de los copropietarios a efectos de difusión *erga omnes* sino también de propiedad registral.

¹⁹ Sentencia de 23 de Marzo de 1995, 6/1995 (A.P. Santa Cruz Marzo 23, 1995).

²⁰ Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, ver referencia ¹⁹

III. Sentencia de 1994²¹

Sentencia por la que se declara no haber lugar al recurso interpuesto contra el fallo en primera instancia. Dicho recurso se interpone por entender la parte demandada en primera instancia que el computo para calcular la anualidad precedente y la porción de la anualidad vencida en el curso en el que le corresponde abonar debe comenzar en la fecha de la interposición de la demanda para la reclamación de dichos desembolsos.

El tribunal extrae de la lectura conjunta de los artículos 9 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 que la persona obligada a pagar es el titular del inmueble pues cómo mencionamos anteriormente en el análisis de la norma se trata de una afección real que recae sobre la propiedad integrada en la comunidad. **A lo largo del tiempo puede darse la sucesión de distintos propietarios y cada una de ellas esta constreñida al desembolso de las cuotas que van unidas a la propiedad.** “Es decir, hasta el mismo día de la transmisión del piso o local deberá satisfacer los gastos el transmitente y, desde la fecha de la transmisión en adelante será responsable el adquirente”. Por tanto un piso o local integrado en una comunidad debe responder de las deudas del artículo 9 LPH independientemente de que el titular en el momento del pago sea distinto del propietario en el momento en que se contrajo la deuda. Esto es así pues cómo veremos a continuación en el análisis de la reforma 8/1999 sobre La Ley 49/1960 tienen cómo objeto entre otros la lucha contra la morosidad. La fecha de la transmisión de la propiedad del inmueble ofrece mayor certeza a las personas que se relacionan jurídicamente a raíz de dicha transmisión que la fecha de interpelación judicial. (A.P de Zamora, 1994)

La sentencia a continuación tal y cómo se expuso anteriormente de forma teórica dice que la forma que tiene el legislador de compatibilizar esta interpretación del artículo 9 con el principio de seguridad jurídica que establece la CE es obligando al transmitente a trasladar información sobre su situación al corriente de los pagos de la comunidad. En caso contrario establece la propia sentencia:

²¹ Sentencia de 23 de Noviembre de 1994, 285/1994 (A.P. de Zamora 11 23, 1994).

“Si no hubiera tenido conocimiento de la existencia o de la cuantía de la deuda, bien por la declaración falsa del transmitente o por la simple ocultación de la deuda, le cabe al adquirente la facultad de pedir la resolución del contrato o exigir responsabilidad por saneamiento por vicios ocultos”²².

En último lugar la Sala puntualiza que la **mayor protección de los intereses de la comunidad** quedan garantizados por esta interpretación sobre la fecha de comienzo de **computo** de plazo pues es **independiente a la mayor o menor diligencia con que los órganos reclaman la deuda**.

4.4 Estudio de resoluciones de la DGRN relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 49/1960:

I. Resolución 27.06.1986²³

Caso que versa sobre una **denegación de anotación preventiva de embargo** contra la cual se interpone recurso gubernativo basándose en la no procedencia de la que anotación de embargo si de los títulos presentados no resulta que **el titular registral fuera parte (de forma personal y directa) en las actuaciones judiciales** que dieron lugar al embargo de sus bienes privativos.

Queda por tanto establecido que **se demanda a la Comunidad de Propietarios** por el impago de la mensualidad, y no a uno de los copropietarios de la comunidad por el resto de miembros de la misma. En este supuesto se debe demandar a cada uno de ellos por la parte que estos adeudan. Se trata de ejecutar un fallo condenatorio sobre pisos o locales sobre los que **la Comunidad cómo órgano colectivo representante en juicio, en cuanto bienes privativos de cada propietario, no ostenta potestad directa alguna**. (Mallorca, 1986)

En este caso concreto es la comunidad la que va a juicio representado a los copropietarios deudores de las mensualidades, existe una obligación de cada

²² Sentencia de 23 de Noviembre de 1994, 285/1994 (A.P. de Zamora 11 23, 1994).

²³ Resolución 27/06/1986, R-286 (DGRN Junio 27, 1986).

copropietario a satisfacer la obligación establecida en la sentencia. Pero ésta obligación no es de forma directa entre el miembro deudor (integrante de la Comunidad) y el acreedor, sino mediatamente a través de la comunidad.

Se trata de una **obligación de contribuir propter rem**. Por lo que su abono es de incumbencia del propietario y a dicho abono esta afecto el piso o local en el caso de que estos correspondan a la parte vencida del año en curso junto con la anualidad anterior. En todo caso “Siempre quedan a salvo las repercusiones que por razón del pago puedan proceder entre antiguo y nuevo dueño según el título de transmisión”²⁴.

No pueden secuestrarse los bienes de los copropietarios por pasivos de la comunidad si no derivan del proceso en el cual el titular registral fue parte con carácter personal; o cuando medie anterior pacto de la junta en el cual quede establecido la forma y el tiempo de contribución de cada uno a la responsabilidad común y hayan transcurrido 15 días desde el requerimiento fehaciente que señala el artículo 20 LPH.

Aun cabiendo la posibilidad de que la conjunta actuación de la Comunidad puede ser suplida en juicio, esto debe tener lugar sin decrecimiento de los ingresos de los copropietarios que deben ser convocados de forma personal. Por tanto en los **procesos judiciales que persiguen el embargo de los bienes de un propietario no debe requerirse a éste a través de junta, sino personalmente**. Por lo que la anotación practicada es correcta “conforme a los art 20 de la LH y 100 de su reglamento, la denegación de la anotación de embargo si de los títulos presentados no resulta que el titular registral fuera parte, con carácter personal y directo, en las actuaciones judiciales que dieron lugar al embargo de sus bienes privativos”²⁵.

II. Resolución 18.05.1987²⁶

Las deudas por expendios de la Comunidad de Propietarios gozan de preferencia sobre cualquier otro derecho real o de crédito, salvo las excepciones y dentro de los límites temporales previstos y comentados anteriormente en el estudio del artículo 9.

²⁴ DGRN, ver referencia ²³

²⁵ DGRN, ver referencia ²³

²⁶ Resolución 18/05/1987 (DGRN Mayo 18, 1987).

La seguridad del tráfico jurídico obliga a que se de aplicación registral inmediata de la instancia por medio de anotación de embargo o de demanda, pues **a medida que pasa el tiempo si no se procede de esta forma las cuotas van perdiendo cobertura.**

Ésta constancia tendrá lugar a través de anotación de embargo o de demanda, pues se insta al reconocimiento judicial de una singular aplicación de la afección real del ya mencionado artículo 9.5 LPH.

“Frente a la ejecución de una hipoteca anterior, la preferencia debe alegarse, en su caso, en el procedimiento ejecutivo, para evitar la cancelación automática derivada de la ejecución”²⁷.

El momento preciso para el cálculo de las cuantías a las que se refiere el artículo 9.5 de la LPH ha de ser el de la presentación de la instancia en juicio declarativo; pero como desde la demanda hasta la ejecución y la anotación de embargo no es posible que se reconozca vigor real a un gravamen oculto. La falta de esta constancia registral es lo que motiva que los importes cargados vayan extraviando protección en un lapso de tiempo. En cuanto a lo anteriormente mencionado con respecto a la imposibilidad de reconocer efecto real a un gravamen oculto se debe a que esto sería contrario al principio de publicidad.

III. Resolución 10.01.1991²⁸

La exigencia del art 9.5.2 LPH sobre declaración del vendedor de hallarse al corriente en el pago de la cuota que le corresponde en los gastos generales no puede entenderse cumplida con una manifestación general de libertad de cargas; pero su omisión no es defecto que impida la inscripción, ya que no compromete la validez y eficacia de la transmisión ni la ley la sanciona como defecto optativo a la inscripción.

²⁷ Navarro, P. Á. (2003). *COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA REGISTRAL* (Vol. 1). Barcelona, Madrid: BOSCH.

²⁸ Resolución 10/01/1991 (DGRN Enero 10, 1991).

Cómo comentábamos anteriormente existen varios tipos de requisitos que debían cumplirse en la inscripción. La duda planteada era qué tipo de requisito representaba el estado de los pagos de deudas de la Comunidad Horizontal.²⁹ Se trata de una exigencia que no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad.

A raíz de esta resolución se entiende que **la exigencia de declaración debe entenderse siempre como un requisito establecido en interés del comprador, y dispensable por éste**; no sería necesaria una declaración sacramental cuando el adquirente manifieste que conoce y acepta el estado de gastos comunitarios. Respetando siempre que esto no convierta en una vacía cláusula de estilo la exigencia de declaración del corriente de las cuotas adeudadas por gastos generales.

Esto no significa que deba olvidarse, sin más, la exigencia del art. 9 LPH: ahí sigue, dirigida al vendedor, al Notario y, como recuerda la resolución vista, no puede entenderse cumplida con una manifestación general de libertad de cargas; entre otras cosas, porque la responsabilidad por este concepto no puede considerarse una carga mientras no se concrete la exigencia de la comunidad y se constate registralmente mediante la anotación preventiva de embargo.

²⁹ Doctrina de Pedro Avilés Navarro que llegaba a la conclusión de que se trataba de un requisito que no afecta ni a la eficacia ni a la validez, por lo que no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad. Tampoco se encomienda al Registro función de control alguna.

5. Normativa anterior a 2013: Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal.

5.1 Motivación de la ley

La presente ley surge en primer lugar por la gran utilidad mostrada por la anterior e inaugural regulación en materia de Propiedad Horizontal y en segundo lugar porque transcurridos 39 años desde su entrada en vigor han crecido nuevos intereses en la sociedad al respecto tal y cómo se expone en la exposición de motivos. (Ley 8/1999, 1999)

Entre las aspiraciones sociales que han motivado esta ley encontramos las relativas a la materia objeto de estudio en el presente trabajo: el cobro legítimo por parte de las comunidades de propietarios de las deudas de copropietarios que las integran. “**Lo que se viene denominando «lucha contra la morosidad» se pretende combatir con esta reforma**”³⁰.

5.2 Artículo 5 (Obligaciones de los propietarios y consideración de gastos generales), antiguo artículo 9 de la Ley 49/1960:

La forma en la que el articulado de la ley pretende combatir la mencionada *lucha contra la morosidad* es a través de la naturaleza y características con que se dota a este tipo de créditos, consideradas eficaces a este fin, entre ellas podemos enumerar:

1. La afección real preferente del inmueble inserto en la comunidad a la que se le adeudan cuotas. Siendo una **verdadera afección** real pues como veremos posteriormente en resolución de la DGRN supone no solo “la **posibilidad de repetir**

³⁰ Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 4/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal. (1999). Madrid, Madrid, España: BOE .

contra la finca para su cobro cualquiera que sea el titular de la misma” sino también la posibilidad de que la **garantía** de la que goza este crédito pueda ser **antepuesta** frente a cualquier hipoteca o carga que haya sido previamente inscrita.

Sin embargo para examinar mas detenidamente la operatividad de dicha afección debemos tener en cuenta que nos vamos a encontrar con dos supuestos distintos que van a considerarse en el momento en el que el Registrador de la Propiedad proceda a hacer anotación preventiva y decida si sucede anotación del privilegio de dicha afección al amparo de la LPH o no:

I. Cuando **junto con la instancia se presente solamente declaración judicial sobre la cuantía de la deuda**. Siendo estas cuestiones fuera del interés de acreedores por otras cargas distintas sobre la finca. En los que no cabría darle la preferencia judicial como verdadera afección real del inmueble.

II. Cuando **junto con la demanda figura la declaración de que el pasivo por gastos generales adeudados a la comunidad esta amparado por la afección del artículo** que estamos analizando. Puesto que dicha declaración puede afectar a los titulares que en el caso anterior no se veían perjudicados, se le esta imponiendo un gravamen a cargas anteriores como por ejemplo una hipoteca o un embargo, es requisito necesario para que surta efectos de cara a los mismos que estos participen en el proceso a través de la extensión de la demanda a los mismos.

“El principio constitucional de la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE) y la relatividad de la cosa juzgada impiden oponer a un tercero la declaración de preferencia de una carga real, aunque esté establecida por ley, sin que el mismo haya tenido posibilidad de excepcionarla, por el plazo, origen o conceptos de las partidas de la deuda o por cualquier otra causa. Sólo así puede lograr aquella preferencia su constancia registral, pues así lo exige además el principio de tracto sucesivo (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria)”³¹.

³¹ Resolución 10/08/2006 (DGRN Agosto 10, 2006).

2. **Obligación del transmitente del piso de informar de forma oficial del endeudamiento** por gastos generales que corresponden a la anualidad en la cual tenga lugar la compraventa y al año inmediatamente anterior como se venía haciendo en la Ley 49/1960. Especificándose en la reforma la certificación necesaria tal y como reza el artículo: “el instrumento público mediante el que se transmita (...) El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento publico”³².

La mencionada certificación es expedida por el secretario de la Comunidad de Propietarios previa aprobación del presidente. Siendo estos responsables en caso de error. Punto en el cual la Ley de Propiedad Horizontal difiere del Llibre Cinqué del Codi Civil de Catalunya tal y como veíamos en las cuestiones preliminares, ya que en este último no es necesaria la firma del presidente.

Siendo la única excepción el caso en el que el nuevo titular haya exonerado expresamente al transmitente del pago de los mencionados gastos.

3. Consecuente condena solidaria del antiguo titular por incumplimiento del punto anterior.

4. Facultad de carácter ejecutivo a los pactos precisados en el acta de la junta de propietarios.

Tras lo expuesto en líneas anteriores acerca de las anotaciones preventivas de embargo que llevaba a cabo el Registrador de la Propiedad, a partir de esta reforma y como se venía haciendo antes encontramos doctrina sistematizada que permite la anotación de embargo a favor de la comunidad. Debe tenerse en cuenta el artículo 11.5 RH, en redacción por el RD. 1867 de 4/09/1998, por el que se modificaban determinados artículos del Reglamento Hipotecario, y que dice que “también podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las

³² Ver referencia ³⁰

comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal”³³. Sin embargo tal y como veremos con posterioridad éste artículo quedara derogado.

En último lugar se introduce en el artículo 21 un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para dichas deudas con la comunidad de propietarios.

5.3 Estudio de sentencias relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 8/1999:

I. Sentencia de 25 de enero de 2005³⁴

Los antecedentes de hecho son los siguientes:

A) El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el día 20/3/03 condenando a la demandante a pagar la cantidad de 36.545,02 euros, justificadas como cuotas de comunidad de propietarios en la que se integran los locales A, D y E. (A. P. de Málaga, 2005)

B) se interpone recurso de apelación y es admitido a trámite.

La cuestión que se somete a consideración no es una de las novedades introducidas por la reforma sino que venia aplicándose con anterioridad, este el **momento a partir del cual las cuotas adeudadas deben abonarse**. Alegando el propietario que solo a partir del momento de la adquisición del inmueble debían ser abonadas por el mismo. Sin embargo como hemos visto anteriormente **la responsabilidad por las cuotas no surge en exclusiva desde el momento de adquisición del inmueble, antes de este momento se aplica la norma retroactivamente por el periodo previo de la anualidad corriente y anterior.**

³³ *Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario* (Vol. I Disposiciones generales). Madrid, Madrid, Spain: BOE núm 233 29/09/1998. Ministerio de Justicia.

³⁴ Sentencia 62/2005 de 25 de Enero de 2005, 487/2007 (Audiencia Provincial de Málaga Enero 25, 2005).

El verdadero problema que encuentra la sala en el momento de pronunciarse es que sorprendentemente las certificación de saldo deudor que se han aportado no recogen liquidación alguna por lo que, se ignora el saldo que se reclama.

Así la forma en que finalmente la Audiencia Provincial de Málaga resuelve sobre uno de los locales, en concreto el E es:

“Dicho esto, si la demandada adquiere el Local E en febrero de 1999, su responsabilidad se extiende a la cuota de enero de 1999 y al saldo deudor de 1998. En enero de 1998 se adeudaba según el Libro mayor 604.970 pesetas de las cuales la demandada no es responsable. Así pues si a junio de 2000 se adeudaba un total de 1.429.823 pesetas y a noviembre de 2000, 144.685 pesetas más, esto es un total de 1.574.508 pesetas, deduciéndose la suma de la cual no se responde, la suma adeudada es 969.538 pesetas.”³⁵

Siguiendo esta formula calcula la deuda por cada uno de los locales y la deuda total que finalmente asciende a 5.548.340 pesetas (33.346,19 Euros). Finalmente fallan estimando parcialmente el recurso de apelación con la sentencia del día 20/3/03 y aplicando cómo se venía haciendo desde los años 60 la responsabilidad por cuotas anteriores incluso a la adquisición del inmueble. (A. P. de Málaga, 2005)

II. Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2011³⁶

En esta sentencia el Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso que se interpone. En lo que concierne a los créditos de los copropietarios en la comunidad donde se integran los mismos esta sentencia trata de lo que puede considerarse cómo “los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios,

³⁵ Sentencia 62/2005 de 25 de Enero de 2005, 487/2007 (Audiencia Provincial de Málaga Enero 25, 2005).

³⁶ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 17 de Noviembre de 2011, 864/2011 (Tribunal Supremo Noviembre 17, 2011).

cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización»³⁷.

Para contextualizar se trata de la reclamación a todos los copropietarios de la comunidad los gastos de representación propia y las costas por un litigio dirigido contra algunos titulares de inmuebles integrados en la comunidad. Tratando estos desembolsos impuestos por la situación litigiosa como *gastos generales* que el Tribunal considera del todo inaceptable, pues si se enfrenta judicialmente la comunidad contra uno o varios de sus miembros, **los desembolsos provocados por esta situación no son gastos generales en relación a los copropietarios contra los que se ha dirigido el proceso pero si respecto de los miembros restantes de la comunidad de propietarios.** (TS, 2011)

Esto se fundamenta en la propia Sentencia basándose en jurisprudencia anterior, en concreto en el dictamen de 5 de octubre de 1983 que expone: “de mantener distinto criterio podría llegarse al injusto resultado de que el titular agraviado por un acuerdo de la Comunidad , que se vio en la precisión de combatir judicialmente para restablecer el orden conculcado, tendría que soportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de Propietarios vencida”³⁸.

En último lugar y con relación a la referencia expresa que se hace a una sentencia de 1983 podemos advertir que este aspecto en particular sobre los créditos de la comunidad de propietarios no es consecuencia de la reforma de 1999 si no que se venía aplicando en base a la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 cuya redacción ya incluye (por primera vez) el término *gastos generales*.

También podemos apreciar que la condena en costas supone que la parte vencida abone los costes del litigio que le corresponderían a la parte contraria. Al distribuirse dichas costas como gastos generales que alcanzan a todos los copropietarios que en

³⁷ (1999, 04 6). Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 4/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal. Madrid, Madrid, España.

³⁸ STS (Sala de lo Civil) de 5 de Octubre de 1983, 1983/5229 (Tribunal Supremo 10 5, 1983).

este caso concreto son, en parte, los vencedores del proceso se les esta privando a éstos últimos de ese beneficio que dictaba el juez al condenar en costas a los copropietarios a los que se enfrentaban en el primero de los procesos.

III. Sentencia de 29 de junio de 2012³⁹

Se trata de un recurso de apelación de la imposición de pago de un crédito adeudado a la comunidad. El recurrente se basa en el hecho de que los créditos se correspondían con el pago de derramas por obras, habiendo impugnado los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios. Éste decide no pagar dichas deudas a la espera de que se resuelva el procedimiento.

La Audiencia Provincial de Madrid expone basándose en la ley que **dichos gastos se encuentra dentro de los referidos en el artículo 9 de La Ley de Propiedad Horizontal** (gozando de todos los privilegios que la legislación otorga a dichas deudas), y que deberán cumplirse o podrán de lo contrario ser exigidas judicialmente de acuerdo con el artículo 21 del mismo Título.

El titular del inmueble que adeuda las cantidades podría “alegar excepciones formales tales como el cómputo indebido del plazo de caducidad, defectos del título por no haberse notificado en las condiciones del art.9 L.P.H, o carecer de los requisitos del art.21.2 L.P.H”⁴⁰. Sin embargo no podrá aprovechar la apertura del proceso para impugnar el acuerdo de la junta para no proceder a la liquidación de la deuda acordada. (A. P. de Madrid, 2012) En caso de que se obtuviese la impugnación del mencionado acuerdo no sería suficiente si no que **debería obtenerse la medida cautelar de suspensión de dicho acuerdo** y mientras este no sea el caso la defensa de la parte recurrente carece de fundamento. Por tanto la Audiencia Provincial falla desestimando el recurso de apelación. Lo que demuestra una vez más la amplitud y privilegio del que goza esta eficacia real de las deudas en régimen de Comunidad Horizontal.

³⁹ Sentencia de 29 de Junio de 2012, 422/2012 (Audiencia Provincial de Madrid Junio 29, 2012).

⁴⁰ Audiencia Provincial de Madrid, ver referencia ³⁹

5.4 Estudio de resoluciones de la DGRN relacionadas con la eficacia real de las deudas a la comunidad de propietarios correspondientes a la vigencia de la ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la ley 49/1960

I. Resolución 03.03.2008⁴¹

Supuesto en el que el Registrador de la Propiedad se niega a practicar la anotación preventiva de embargo de bienes de uno de los copropietarios de la Comunidad en régimen de Propiedad Horizontal del edificio porque el artículo 11 del Reglamento Hipotecario ha sido anulado por STS.

Los actuales artículos de la Ley Hipotecaria exigen que quede constancia en la anotación de la persona jurídica a favor de quien se practica el asiento. Sin embargo como vimos previamente en el apartado cuestiones preliminares y más adelante en el desarrollo de la ley: **la Comunidad de Propietario no tiene dicha personalidad jurídica.**

La DGRN de conformidad con la doctrina que venía aplicando hasta el momento, admite que **la comunidad es “objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales” a pesar de que carezca de personalidad jurídica.** Por ejemplo al reconocer a la Comunidad Horizontal como titular de capitales y solvencias comunes.

Esta es la razón por la cual el presidente presenta recurso, representando al resto de copropietarios en juicio para “obtener en favor de la comunidad las medidas cautelares o de ejecución, de las cuales un ejemplo es el embargo, cuya posibilidad prevé expresamente el art. 21.5 LPH”. Practicándose consecuentemente el asiento a favor de la Comunidad Horizontal a pesar de carecer ésta de expresa personalidad jurídica.

⁴¹ Resolución 03/03/2008 (DGRN Marzo 3, 2008).

II. Resolución 10.08.2006⁴²

Se interpone recurso por don Alfonso L-V como representante de la Comunidad de Propietarios y en su nombre para recurrir la denegación de hacer constar la preferencia de los consumos generales adeudados a la Comunidad en el Registro.

Antes de llevarse a cabo el recurso la Registradora que causa el asiento lo califica cómo:

“Suspendido el acceso de la preferencia ordenada por no determinarse la cuantía máxima correspondiente a la última anualidad vencida y la correspondiente a la anualidad corriente de los gastos de comunidad en el momento de la reclamación en el juicio ejecutivo (artículo 9 LPH y 9.3 de la CE) y por aparecer la finca gravada con una hipoteca y anotaciones de embargo anterior a la anotación letra H, a favor de acreedores que no han tenido intervención en el procedimiento de reclamación de dichas cantidades de acuerdo con los artículos 24 de la Constitución y 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria.”⁴³

Es entonces cuando se procede a subsanar el primero de los defectos y a interponer recurso gubernativo contra el segundo. (Manzanares, Resolución 20/08/2006, 2006)

Consecuentemente la DGRN decide que el dilema planteado es si puede el carácter del crédito a la comunidad de propietarios (privilegiado) hacerse constar cuando ya existe una previa anotación de hipoteca y embargo, suponiendo estos un gravamen sobre la finca. Lo que no sólo implicaría poder llegar a liquidar el inmueble para la satisfacción del crédito cualquiera que sea el titular de la misma sino también poder dar preferencia a la garantía de la que goza el crédito por gastos generales adeudados a la Comunidad frente a cualquier otra carga inscrita o anotada sobre el mismo inmueble.

⁴² Resolución 20/08/2006 (DGRN Agosto 20, 2006).

⁴³ DGRN, ver referencia ⁴²

En este proceso no cabe que se haga reflejar la distinción del crédito pues como se concluía a la luz del precepto analizado existen dos supuestos de anotación registral. Y en este caso no se podría llevar a cabo dicha constatación por lo que la DGRN desestima el recurso.

6. Análisis Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 8/2013, de 26 de Junio

6.1 Circunstancias contextuales y razones por las que surge la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 8/2013, de 26 de Junio:

La crisis del sector inmobiliario en España originada en 2008 es sin duda alguna la principal causa promotora de esta ley que tiene como principal objetivo la reactivación del sector inmobiliario a través de nuevas actuaciones que consistan en “la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas”⁴⁴. La **necesidad de asumir la imposibilidad de continuar con la tradición urbanística española**, consistente esencialmente en la producción de nueva ciudad tal y cómo se registra en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, es cada vez mas obvia después de la caída en los principales indicadores económicos como son el descenso de unidades vendidas, aumento de empresas del sector declaradas en quiebra y la pronunciada caída del precio de la vivienda en los últimos años. De acuerdo con la exposición de motivos de la presente ley la reconversión del sector inmobiliario es el camino a la recuperación económica y ésta ley tiene como fin ultimo dicha recuperación.

En repetidas ocasiones la crisis inmobiliaria española se ha comparado con la reciente crisis japonesa (crisis que ha durado o está durando 2 décadas). En la que sólo en el momento en el que se ha formado el tándem entre el nuevo primer ministro cómo autoridad del Gobierno (Shinzo Abe) y el nuevo gobernador del Banco de Japón (Haruhiko Kuroda) cómo autoridad monetaria, se puede pensar que se ha

⁴⁴ Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. , 6. Madrid, Madrid, España: BOE. (2013, Junio 27).

comenzado a resolver los males económicos de dicho país⁴⁵. Esto nos hace comprender la **necesidad de la intervención del Estado a través de la Ley 8/2013** que a su vez resulta tan compleja debido al actual contexto desfavorable para la financiación pública y privada. Ésta última motivada por las reticencias en el acceso de los créditos tras la crisis financiera y el desempleo que como consecuencia da lugar al empobrecimiento de numerosas familias españolas cada día.

En ultimo lugar esta ley tiene como objeto evitar el deterioro al que numerosos destinos turísticos *maduros* se enfrentan. Siendo este sector clave en la economía de nuestro país ya que supone mas de un 10,2% del PIB y aporta casi el 12% del empleo. (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013)

Todos estos factores hacen primaria la intervención del estado para tratar de generar bienestar económico y social que permitirán hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

6.2 Estudio de lo que la afección real implica teniendo en cuenta la trayectoria jurisprudencial analizada

Hemos visto a la luz de los casos precedentes de jurisprudencia administrativa y judicial cómo al final tenemos **un tipo de deuda**: compromiso por gastos generales, las expensas que reputan como comunitarios por servicios que no son individualizables, esto es por ejemplo el mantenimiento de zonas comunes: escaleras , ascensores, rampas, piscinas, zonas verdes, etc. Pero además incluíamos cómo deuda que goza del privilegio del artículo 9.1 e) los gastos por derramas a pesar de

⁴⁵ Doctrina de Cristina Vallejo, que expone en su artículo *Japón da la receta para acabar con la crisis inmobiliaria* una comparación entre las cuestiones relativas al sector inmobiliario y la Propiedad Horizontal que han llevado a Japón a la crisis y han favorecido también la recesión económica en España. La autora a continuación examina las medidas que ha tomado el Gobierno Japonés para poner fin a esta situación y observa cómo la intervención del Estado en cuestiones de recesión económica puede ser considerada de forma positiva, en concreto en España a través de la ley objeto de análisis en el presente trabajo.

que contra estas se haya presentado demanda. Quedaban sólo fuera a la luz de la jurisprudencia analizada las costas procedentes de litigios en los que no todos los copropietarios han sido parte de los mismos.

Tenemos además **dos tipos de sujetos que pueden reclamar** esas deudas:

a) **Un acreedor no perteneciente a la comunidad**, por ejemplo una empresa subcontratada para el mantenimiento de las zonas comunes cuyo sostenimiento requiere intervención especializada o un portero encargado de la guarda del inmueble al que se ha dejado de pagar.

b) **El resto de miembros de la Comunidad en Régimen de Propiedad Horizontal a uno o varios de los cotitulares que han dejado de pagar** su parte proporcional de los gastos para el sostenimiento de la Comunidad en la que el local o piso del que es titular la persona demandada se haya inserto.

La afección real de la propiedad a las deudas que en el presente trabajo se trata quiere decir que el inmueble inserto puede llegar a ser embargado llegado el caso en el que el titular moroso no responda de las mismas y se hayan cumplido el resto de formalidades y requisitos que la legislación establece. Puede resumirse así el **régimen de embargos en materia de Propiedad Horizontal:**

a) Los acreedores de la comunidad pueden:

- Embargar los bienes de la comunidad, como dinero o créditos. No es factible el embargo de elementos comunes inseparables del inmueble, como serían las escaleras o los ascensores; pero sí cabría pensar en el embargo de elementos comunes de otra naturaleza, como la vivienda de portería, que puede desvincularse y constituir finca independiente, terrenos anejos que puedan tener un volumen edificable, instalaciones con un valor autónomo en propiedades horizontales especiales, etc.

Los bienes no embargables son los inscritos por cuotas indivisas a favor de una

pluralidad de titulares mediante demanda dirigida solo contra la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal; esta última es la posibilidad que niega esta resolución.

- Embargar bienes privativos **demandando conjuntamente a la comunidad** y a los propietarios, lo que parece factible, dada la falta de personalidad jurídica de la comunidad. Es decir continuamos con la línea jurisprudencial que comentábamos en líneas anteriores del presente trabajo en las que a la luz de la Resolución 27/06/1986 en la que se debió haber demandado a cada uno de ellos por la parte que estos adeudaban ya que se trataba de ejecutar una sentencia sobre inmuebles (bienes privativos de cada propietario) sobre los que la comunidad no ostentaba potestad directa.

- Embargar bienes privativos, previo acuerdo comunitario con señalamiento de la responsabilidad del propietario con los requisitos del art. 20 LPH.

La comunidad no será tan reacia a este señalamiento como pudiera parecer en principio, porque con él permite la acción directa del acreedor contra el propietario moroso y exonera de responsabilidad a los demás propietarios y a la comunidad misma.

b) La comunidad puede frente a los copropietarios morosos:

- Embargar los bienes de los propietarios por las deudas de éstos con ella (Ésta es la afección real de la que propiamente se trata el presente trabajo). Para este embargo se dispone el monitorio del art. 21 LPH, que se incoa con certificación del acuerdo de la junta por el que queda aprobada la liquidación del pasivo que se adeuda a la Comunidad en Régimen de Propiedad Horizontal y que comprende la posibilidad de un rápido embargo preventivo.

El momento determinante para el cómputo de las cantidades garantizadas por el art. 9.1 e) LPH ha de ser siguiendo la doctrina y jurisprudencia comentada el de la presentación de la demanda en juicio declarativo, pero como desde la instancia hasta

el comienzo de la realización y la observación de embargo no alcanza reconocerse validez real a un gravamen oculto, porque iría en contra del principio de publicidad registral, se asigna para ello la necesidad de una observación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad⁴⁶.

Ahora a diferencia de lo que ocurría en las resoluciones de la DGRN comentadas a la luz de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 y dada la mayor agilidad del proceso monitorio y del mandamiento de embargo que en él se dicta, **ya no hay aquel desfase temporal entre la demanda en juicio declarativo y el mandamiento de embargo.**

En cualquier caso, el instante preciso para el cálculo de las rentas favorecidas será el de exposición del decreto en el Registro; y los consumos cubiertos por el privilegio serán no sólo los del último año y la parte vencida de la anualidad corriente, sino los correspondientes a los tres años anteriores junto con la parte vencida de la anualidad corriente. Nos referimos a la corriente en el momento de la presentación del despacho en el Registro al año siguiente. Siendo ésta la novedad introducida por la norma objeto de análisis que amplía la eficacia real de los créditos objeto de estudio en el presente trabajo.

6.3 Implicación de la Ley 8/2013 en la afcción real de los créditos en Régimen de Propiedad Horizontal.

Analizamos a continuación las novedades introducidas en este contexto por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se dan tres modificaciones con respecto al artículo 9 de la LPH que venimos analizando. El primero a la letra c, en lo relativo a limitaciones del dominio que afectan a un elemento privativo; el segundo a la letra e, en lo relativo a las deudas por cuotas en concepto de gastos de comunidad; y el tercero en la letra f, que afecta al fondo de reserva cuya constitución es obligatoria.

⁴⁶ Doctrina de Pedro Navarro, que trata el paso del tiempo como una cuestión que afecta a la reclamación de los créditos dependiendo del dies a quo que se tiene en cuenta.

La modificación que nos interesa en el presente trabajo es la relativa al apartado e). La forma en la que las anteriores leyes tenían redactado este precepto enfatizaba la preferencia de la comunidad de propietarios por los créditos que titulares de inmuebles insertos en la comunidad adeudaban mientras que a partir de esta reforma la norma gira en torno a la extensión del periodo de la cuota correspondiente a la anualidad en curso junto con las cantidades que se deban por los tres años anteriores. Extendiéndose la responsabilidad del nuevo titular del inmueble a los pasivos debidos por el tramitente.

“En el caso de la afección del piso o local a las deudas del propietario anterior, la fecha determinante para el cómputo de las tres anualidades, independientemente de cuando se inste la reclamación, es la de la transmisión, sin que dicha garantía se entienda caducada si no se ejecuta, al contrario de lo que ocurre en el caso de que lo que se pretenda sea hacer valer el privilegio crediticio de la comunidad frente a terceros acreedores”⁴⁷.

Tiene lugar por tanto una diferencia excusada por la supuesta certificación sobre las cuotas comunitarias de la que solo puede quedar exonerado el titular que transmite si así lo quiere expresamente el nuevo propietario del inmueble.

Además la norma ahora aclara que la especial prelación del crédito por salarios comprendidos en el Estatuto de los Trabajadores que ya habíamos mencionado al comienzo del trabajo lo es con respecto al texto aprobado por el RD Legislativo 1/1995 de 24 de marzo. Aunque desde mi punto de vista y de acuerdo con la doctrina del Centro de Estudios de Consumo este es un detalle superfluo a la par que latoso pues en el momento en el que se lleve a cabo una reforma de dicha norma también deberá llevarse a cabo en la LPH.

⁴⁷ Carrasco, M. d. (2013, Agosto). www.uclm.es/centro/cesco. Retrieved Marzo 25, 2014, from <http://blog.uclm.es/cesco/files/2013/08/MODIFICACIONES-LPH-POR-LEY-87-2013-2.pdf>

“No obstante, esta norma no sería retroactiva, de modo que sólo se aplicaría a las adjudicaciones efectuadas a partir del 28 de junio de 2013”⁴⁸

Las que han sido claramente beneficiadas a raíz de la presente reforma son las comunidades que se van a dirigir contra los copropietarios deudores ya que da la oportunidad de recabar en mas recursos cuando se trata de reclamación de deudas al nuevo titular de la vivienda.

⁴⁸ Cuevas, M. (2013, Octubre). *mercedescuevas.com*. Retrieved Marzo 25, 2014, from Novedades en materia de propiedad horizontal que mejoran los derechos de las Comunidades de Propietarios: <http://www.mercedescuevas.com/pdf/novedades-propiedad-horizontal.pdf>

6.4 Estudio de la anotación preventiva:

A la luz de los distintos tipos de embargo que hemos clasificado anteriormente podemos distinguir **tres situaciones** en las que procede anotación preventiva de embargo o de demanda; dependiendo de la situación procederá que figure la comunidad o un propietario en la anotación preventiva.

a) Supuesto en el que se demanda a toda la Comunidad:

-Casos en los que se pretende embargar a una persona como titular de un piso o local, es decir, se tiene por objeto un bien privativo y por tanto se debe demandar a los titulares junto con la Comunidad.

En actuaciones de un procedimiento seguido contra una Comunidad en régimen de propiedad horizontal se ordena efectuar **observación preventiva del embargo tratado sobre los diferentes inmuebles**. No puede llegar a ello, porque el derecho a la tutela judicial y el principio de tracto sucesivo piden que para anotar cualquier hecho, ya sea éste sea consentido por el titular registral, o sea inmediato por la potestad en el oportuno expediente en el que haya habido mediación propia del titular registral.

La doctrina sobre negativa de la anotación de embargo no dirigido contra el titular registral se refrenda con asiduidad en la interpretación administrativa que venimos analizando en el presente trabajo. Puedo concluir por tanto que el **embargo de bienes privativos requiere intervención de sus titulares en el procedimiento**.

-Casos en los que se pretenda embargar elementos comuneros (siempre que sean susceptibles de tal embargo, no cabría por ejemplo sobre unas escaleras) en los que no se permite ser objeto de embargo a la Comunidad Horizontal dado que ésta carece de personalidad jurídica propia como ha reiterado la DGRN en más de una ocasión.

“La naturaleza de la Comunidad de Propietarios es compleja, puesto que en ella coexiste una propiedad exclusiva junto a una copropiedad de los elementos

comunes, pero es obvio que contra la comunidad en sí mismo no se puede actuar, sino que ello debe hacerse contra los comuneros”⁴⁹.

Complejidad que se viene teniendo en cuenta desde el inicio del trabajo pues en las cuestiones preliminares ya hablábamos de esta falta de personalidad jurídica de la Comunidad de Propietarios.

b) Supuesto en el que se demanda a un miembro de la Comunidad Horizontal por el resto de copropietarios:

b.1) ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Es posible la anotación preventiva de embargo que ampara a la Comunidad de Propietarios; el presidente personifica en juicio a ésta y puede lograr un incautación, que es el explícitamente advertido en el artículo 20 de la LH, a favor de la colectividad. **Esta retención puede conducirse sin insuficiencia de que los comuneros sean igualados nominativamente**, y sin enunciar mas situaciones que las que semejen a la comunidad; sobre todo en asientos como anotaciones, en que las circunstancias de las inscripciones solo son reivindicables en cuanto resulten de los instrumentos mostrados (art 72 LH) y en que la nulidad solo se causa cuando no pueda venirse a juicio del individuo a quien afecta la anotación (75 LH).

Con respecto a la observación preventiva de embargo a favor de la comunidad comentábamos anteriormente junto con la reforma de 1999 que existía doctrina sistematizada consintiendo la anotación de incautación a favor de la comunidad y teníamos en cuenta el RD. 1867 de 4/09/1998, por el que se cambiaban terminantes artículos del Reglamento Hipotecario autorizándolo explícitamente. Ahora vamos a tener en cuenta además la sentencia del TS 31/01/2001 que anula la redacción del RD, porque:

⁴⁹ Servet, V. M. (2011, Febrero 1). (E. DERECHO, Producer, & Grupo Francis Lefebvre) Retrieved Marzo 18, 2013, from elderecho.com: http://www.elderecho.com/civil/personalidad-juridica-Comunidades-Propietarios_11_237430006.html

“La posibilidad de anotaciones preventivas de demanda o de embargo en el Registro de la Propiedad, recogida en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, no es razón para autorizar que dichas anotaciones se puedan practicar en favor de quien carezca de personalidad jurídica, ya que el artículo 72 de esta misma Ley establece que las anotaciones preventivas deberán contener las circunstancias que se exigen para las inscripciones, entre las que está la condición de persona natural o jurídica a favor de quien se hagan.

La cuestión a dirimir se centra en si cabe practicarlas en favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, la cual, según el artículo 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal reformada por Ley 8/1999, responde frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor, y cuyo presidente o administrador, debidamente autorizados por la Junta de propietarios, está legitimado para exigir judicialmente a los comuneros, propietarios de viviendas o locales, el cumplimiento de las obligaciones impuestas por los apartados e) y f) del artículo 9.1 de esta misma Ley, solicitando el embargo preventivo de bienes del deudor (artículo 21.1 y 8 de dicha Ley).

A pesar de ello, estos preceptos no otorgan a estas comunidades de propietarios el carácter de personas jurídicas, como lo demuestra el hecho de que carecen de la posibilidad de adquirir bienes como únicos titulares, ya que su adquisición vendría a integrarse entre los elementos comunes en régimen de copropiedad, de manera que, si no pueden adquirir y poseer bienes, les falta una de las facultades inherentes a cualquier persona jurídica según el artículo 38 del Código civil.

No se pone en duda tampoco el reconocimiento de lege ferenda de las anotaciones preventivas de demanda o de embargo en favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, pero lo que no cabe admitir es que así se haga por un Reglamento mientras subsistan las exigencias de los artículos 9.4ª y 72 de la Ley Hipotecaria, conculcados también por este último apartado del precepto examinado.”⁵⁰

⁵⁰ TRIBUNAL SUPREMO (Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección: SEXTA). (2001, 1 31). Recurso Contencioso-Administrativo 507/1998. Madrid, España

Antes y después de la sentencia del Tribunal Supremo, los magistrados siguen decidiendo anotaciones de incautación y petición a favor de las comunidades de propietarios. Pero es en la realidad, aun con aquella frustrada declaración reglamentario, **la anotación de embargo queda todavía precisa; por los conflictos en la declaración de personalidades jurídicas limitadas. Porque se acepta que la comunidad logre ser reconocida un embargo, pero no de otro derecho inmobiliario.**

b.2) ANOTACION DE DEMANDA

El art 11.5 RH equiparaba a efectos de la titularidad registral la anotación de embargo y la de demanda:

No parece que se estuviera refiriendo a anotaciones de demanda en general, a las que pudieran desembocar en una sentencia de propiedad o de constitución de un derecho real cuya titularidad registral no se le reconoce a la comunidad; si la comunidad no puede ser titular de una hipoteca, tampoco puede solicitar anotación de una demanda en la que reclame su constitución.

Aunque si podría anotar la demanda de propiedad de fincas o bienes que hubieran de integrarse entre los elementos comunes; la que pida la condena de un propietario o de un vecino a configurar su finca de determinada manera, o a hacer o no hacer determinadas cosas (siempre con transcendencia real).

Pero en realidad, parece que **lo que estaba pretendiendo el Reglamento, era dar carta de naturaleza a esas dudosas demandas de cantidad, de cuotas comunitarias**, con reflejo del artículo que nos encontramos analizando en este epígrafe.

Así, la DGRN sigue con la idea, expresada en anteriores resoluciones, de anotar la reclamación de cantidad, aunque no sea una demanda propiamente real, por entender que le da ese carácter la preferencia del artículo analizado: con eso se asegura el resultado del embargo que en su día decreta (aunque esta atípica anotación no es sino

otra vía para conseguir lo mismo que con la anotación de embargo preventivo que previamente hemos desarrollado).

La anotación asegura la preferencia frente al titular registral demandado y frente a los posteriores acreedores por ejemplo una hipoteca. Pero para hacer valer el privilegio frente a acreedores anteriores será preciso demandarlos junto con el titular registral o, posteriormente, en tercería; si no se hace así, la anotación por gastos en la propiedad horizontal se purgara cuando se ejecute una carga anterior a ella.

6.5 Estudio de sentencia en la que se aplique la reforma 8/2013:

I. Sentencia de 23 de julio de 2013:

Se trata de un recurso de apelación en el que los apelantes: comuneros de la Comunidad en Régimen de Propiedad Horizontal Urbanización I. se dirigen contra la Kutxa (Banco Bilbao Bizcaia). Se trata en este recurso la preferencia que tienen cada uno de los actores sobre la vivienda de los propietarios deudores que esta gravada previamente por una hipoteca a favor de la parte apelada.

“Dado que dicha preferencia debe hacerse valer en el proceso declarativo correspondiente y declarado preferente el crédito, puede oponerse a la entidad bancaria hipotecante en caso de que dicha entidad pretenda la ejecución hipotecaria. Siendo base para el ejercicio de la tercería de mejor derecho.

Además la declaración de preferencia del crédito comunitario no es una mera preferencia crediticia sino que **se trata de una declaración de una verdadera afectación real en garantía del pago de las cuotas por gastos comunes que han dejado de ser abonados a la comunidad.**”⁵¹

Lo que la parte apelante busca es que su pasivo comunitario quede declarado como privilegiado y susceptible de anteposición frente a otras cargas que pesen sobre el inmueble, en concreto la hipoteca a favor de la entidad demandada. Resolviendo que no procede tener en reparo la prioridad ejercitada contra la Kutxa, confirmando la Sentencia por la que se daba preferencia crediticia a la hipoteca que grava el inmueble de los deudores de 7 de febrero de 2013.

“las normas legales sobre clasificación y graduación de los créditos, como la contenida en el artículo 9.1e) de **la Ley de Propiedad Horizontal, están dictadas bajo el presupuesto de un procedimiento de concurso de acreedores o de ejecución colectiva de créditos que ostentan distintos acreedores frente a un**

⁵¹ Audiencia Provincial de Valencia. (2013, 07 23). Sentencia 382/2013 de 23 de Julio. *S n° 382*, 4-5. Valencia, España

mismo deudor, y también, conforme a doctrina jurisprudencial reiterada, en los juicios de tercería de mejor derecho, que vienen a ser un concurso de acreedores en un proceso singular, dos ejecuciones simultáneas contra un mismo deudor y unos mismos bienes.⁵²

⁵² Audiencia Provincial de Valencia, ver referencia ⁵²

7. Conclusiones:

PRIMERA. A la luz del estudio hecho en el presente trabajo sobre una parte concreta de la ley de Propiedad Horizontal podemos concluir que la forma en que se encuentra actualmente regulada la eficacia de los créditos en régimen de Comunidad de Propietarios es inadecuada. Esto es así en el caso de exigencia de la responsabilidad patrimonial subsidiaria de los distintos copropietarios demandados por un tercero acreedor de la comunidad, pues éste último tendrá que demandar a cada uno de ellos en la parte proporcional que les corresponde. Sin embargo, en este punto se nos plantea el siguiente problema ¿Cómo puede el acreedor demandante obtener esta información?

En primer lugar acudiendo a la propia Comunidad deudora, la que probablemente con intención de beneficiarse de la dilación del proceso no proporcione esta información al demandante.

En segundo lugar puede requerir la exploración en el Registro de la Propiedad. No obstante dado el carácter no constitutivo de la inscripción registral de la adquisición de la finca puede que la información que se obtenga del Registro no sea exacta.

Además siempre se debe considerar la posibilidad de que los cotitulares que sí se encuentren al corriente de los pagos por deudas vencidas ejerciten su derecho de oposición. Llegada esta situación el tercero acreedor no tiene datos suficientes por tratarse de una cuestión interna con poca ó escasa difusión

Estamos viendo por tanto que la responsabilidad patrimonial de la comunidad cuando no puede ser satisfecha por los activos de la comunidad de propietarios puede ser subsidiariamente dirigida contra los elementos privativos de los que es titular cada copropietario. Esta redirección de la responsabilidad patrimonial contra los propietarios es complicada e inadecuada pues a pesar de suponer una agilización en la gestión del cobro pone en una situación indebida al titular que haga frente al abono del pasivo. Por lo que la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios demandados solo debería tener alcance hasta la cantidad que a éste le corresponda en el débito.

Ésta alternativa no es ajena a nuestro ordenamiento que la admite en otros casos cómo por ejemplo cuando los socios responden solidaria e ilimitadamente en la sociedad mercantil personalista (artículo 127 del CCOM).

SEGUNDA. La segunda objeción a la regulación contenida en la ley de Propiedad Horizontal es que lo que en la realidad es una práctica debería reconocerse legalmente, esto es: la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios.

TERCERA. Asimismo una de las consecuencias de la ampliación de la afección real a través de esta norma consiste en que si un inmueble se vende en pública subasta, por ejemplo el 11 de abril de 2015 y el anterior propietario es deudor de créditos en régimen de Comunidad de Propietarios desde 2011 responderá de la cuota que corresponda a 2015 (desde el 1 de enero de 2015 hasta el 11 de abril del mismo año), más la cantidad de deuda que corresponda a los tres años anteriores (2012, 2013 y 2014). Más lejos de la fecha de venta, esto es en el supuesto propuesto 11 de abril de 2015 el piso no responde por más cuotas propias, aunque el resto de copropietarios de la Comunidad sí puede exigir al primer dueño el resto de la cantidad adeudada.

De forma que lo que ha hecho esta norma es optimizar los derechos de los copropietarios de la Comunidad a través de la ampliación de las anualidades. Es decir el resto de copropietarios que pertenecen a un edificio o urbanización que se rige por el régimen de Propiedad Horizontal ahora van a poder demandar al nuevo comprador de un piso o local sito en la misma por cuotas adeudadas por el vendedor hasta tres años antes de la compra.

TERCERA. Finalmente son por tanto las Comunidades de Propietarios las principales beneficiadas puesto que van a poder reclamar una mayor cantidad de cuotas adeudadas. Además al verse éstas beneficiadas por el artículo 1923 del CC van a ocupar una posición privilegiada frente a créditos que se planteen contra entidades bancarias como era el caso de la sentencia que se tuvo oportunidad de analizar en líneas anteriores.

En conclusión si ya era importante consultar que el vendedor se halla al corriente de los pagos que se adeudan a la Comunidad en el momento antes de adquirir un inmueble esta

reforma hace relevante que el comprador ponga a partir de ahora más diligencia en este punto.

Bibliografía

R.D. de 24 de Julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil. (1889). Madrid, Madrid: BOE 24/07/1889.

Vallejo, C. (2013, 09 03). Japón da la receta para acabar con la crisis inmobiliaria. *finanzas.com* , 1.

Audiencia Provincial de Valencia. (2013, 07 23). Sentencia 382/2013 de 23 de Julio. *S n^o 382* , 4-5. Valencia, España

Cuevas, M. (2013, Octubre). *mercedescuevas.com*. Retrieved Marzo 25, 2014, from Novedades en materia de propiedad horizontal que mejoran los derechos de las Comunidades de Propietarios:
<http://www.mercedescuevas.com/pdf/novedades-propiedad-horizontal.pdf>

Cabello, F. J. (2010, Noviembre 9). *legaltoday.com*. Retrieved Marzo 18, 2014, from <http://www.legaltoday.com/practica-juridica/civil/civil/la-preferencia-y-la-afecion-real-de-los-creditos-de-las-comunidades-de-propietarios>

Carrasco, M. d. (2013, Agosto). *www.uclm.es/centro/cesco*. Retrieved Marzo 25, 2014, from <http://blog.uclm.es/cesco/files/2013/08/MODIFICACIONES-LPH-POR-LEY-87-2013-2.pdf>

Desconocido. (n.d.). *www.fincasrambla.com*. Retrieved Marzo 25, 2014, from <http://www.fincasrambla.com/wp-content/uploads/2014/01/Esquema-GASTOS-DE-COMUNIDAD-Y-EL-CONCURSO-DE-ACREEDORES.pdf>

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia. . (2006). *Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals* .
Barcelona, Catalunya, España.

Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 4/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal. (1999). Madrid, Madrid, España: BOE .

Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de Julio de 1960. (1960). Madrid, Madrid, España: BOE 23 de Julio de 1960.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas , 6. Madrid, Madrid, España: BOE. (2013, Junio 27).

Navarro, P. Á. (2003). *Comentarios de Jurisprudencia Registral* (Vol. 1).
Barcelona, España: BOSCH.

Navarro, P. A. (2009, Julio 30). *legaltoday.com*. Retrieved Marzo 18, 2014, from <http://www.legaltoday.com/practica-juridica/mercantil/registral/el-embargo-a-favor-de-la-comunidad-de-propietarios-y-el-exceso-de-cabida-por-titulo-publico-de-adquisicion>

Moreno, E. M. (n.d.). *Cobo Abogados*. Retrieved Marzo 25, 2014, from <http://www.coboabogados.es/novedades/18-las-comunidades-de-propietarios-beneficiadas-por-la-reforma-de-la-ley-de-propiedad-horizontal>

Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario (Vol. I Disposiciones generales). Madrid, Madrid, Spain: BOE núm 233 29/09/1998. Justicia, M. d. (Ed.). (1998).

Resolucion 03/03/2008 (DGRN Marzo 3, 2008).

Resolucion 10/01/1991 (DGRN Enero 10, 1991).

Resolución 10/08/2006 (DGRN Agosto 10, 2006).

Resolución 18/05/1987 (DGRN Mayo 18, 1987).

Resolucion 20/08/2006 (DGRN Agosto 20, 2006).

Resolución 27/06/1986, R-286 (DGRN Junio 27, 1986).

Sales, P. (2014, Marzo 18). *INDRET*. Retrieved from Revista Para El Analisis Del Derecho: http://www.indret.com/pdf/386_es.pdf

Sentencia 62/2005 de 25 de Enero de 2005, 487/2007 (Audiencia Provincial de Málaga Enero 25, 2005).

Sentencia de 23 d Noviembre de 1991, 285/1995 (Audiencia Provincial de Zamora Noviembre 23, 1994).

Sentencia de 23 de Julio de 2013, 382/2013 (Audiencia Provincial de Valencia 7 23, 2013).

Sentencia de 23 de Noviembre de 1994, 285/1994 (A.P. de Zamora 11 23, 1994).

Sentencia de 23 de Marzo de 1995, 6/1995 (A.P. Santa Cruz Marzo 23, 1995).

Sentencia de 27 de Julio de 1995, 863/1994 (A.P. de Málaga Julio 27, 1995).

Sentencia de 29 de Junio de 2012, 422/2012 (Audiencia Provincial de Madrid Junio 29, 2012).

Servet, V. (2011, Febrero 1). *eldercho.com*. Retrieved Marzo 16, 2014, from http://www.elderecho.com/civil/personalidad-juridica-Comunidades-Propietarios_11_237430006.html

STS (Sala de lo Civil) de 5 d Octubre de 1983, 1983/5229 (Tribunal Supremo 10 5, 1983).

STS (Sala de lo Civil, Seccion 1ª) de 17 de Noviembre de 2011, 864/2011 (Tribunal Supremo Noviembre 17, 2011).