

Roj: SAP V 1574/2013
Id Cendoj: 46250370072013100142
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Valencia
Sección: 7
Nº de Recurso: 851/2012
Nº de Resolución: 156/2013
Procedimiento: CIVIL
Ponente: MARIA DEL CARMEN ESCRIG ORENGA
Tipo de Resolución: Sentencia

Rollo nº 000851/2012

Sección Séptima

SENTENCIA Nº 156

SECCION SEPTIMA

Ilustrísima Señora Magistrada

Dª MARIA DEL CARMEN ESCRIG ORENGA

En la Ciudad de Valencia, a veintiocho de marzo de dos mil trece.

Vistos, por la Ilma. Sra. DOÑA MARIA DEL CARMEN ESCRIG ORENGA, Magistrada de la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia en grado de apelación, los autos de Juicio Verbal - 000644/2012, seguidos ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 16 DE VALENCIA, entre partes; de una como demandante - apelante/s COMUN. PROPIETARIOS DIRECCION000 NUM000 , dirigido por el/la letrado/a D/Dª. IGNACIO AGUADO GIMENEZ y representado por el/la Procurador/a D/Dª AMALIA TOMAS RODRIGUEZ; de otra como demandados - apelado/s FERPEX SL y HERENCIA YACENTE DE Tamara , dirigido por el/la letrado/a D/Dª. EDUARDO AGUSTIN PEREZ MIRALLES y representado por el/la Procurador/a CARLOS GIL CRUZ y FERPEX S.L. dirigida por el Letrado DON JUAN JOSE PAYA SERER y representada por la Procuradora DOÑA MARIA DOLORES JORDA ALBIÑANA.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 16 DE VALENCIA, con fecha 14 de septiembre de 2012, se dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: QUE DESESTIMANDO LA DEMANDA interpuesta por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, C/ DIRECCION000 , Nº NUM000 , VALENCIA contra la HERENCIA YACENTE DE Dª Tamara y la entidad FERPEX, S.L., debo declarar y declaro no haber lugar a la misma, y en consecuencia, debo de absolver y absuelvo a los citados demandados de cuantos pedimentos han sido deducidos en su contra.

Todo ello, con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte actora."

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia, por la representación de la parte demandante se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día 25 de marzo de 2013 para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

TERCERO.-En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- La representación procesal de la CP del Edificio Ubicado en la DIRECCION000 núm. NUM000 de Valencia formuló demanda de juicio monitorio contra la Herencia Yacente de doña Tamara y la mercantil Ferpex S.L. reclamando el pago de 5.415,60 # en concepto de gastos comunes, concretando que la titular registral del entresuelo, del bajo y del sótano 2 anejo es la Herencia Yacente mencionada si bien la

propietaria real de los inmuebles es Ferpex S.L. desde el año 2006, aunque su titularidad no consta inscrita. Pide la condena solidaria de las demandadas al pago de la citada cantidad y a la inscripción del embargo sobre los inmuebles.-

La mercantil Ferpex S.L. se opuso a la pretensión actora alegando la inadecuación del procedimiento por no aportar la previa certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación, así como un acuerdo de aplazamiento de pago.

La Herencia Yacente de doña Tamara se opuso a la pretensión actora alegando su falta de legitimación pasiva por no ser propietaria del local desde el día 15 de mayo de 2006 y por tanto no ser deudora.

Tras la celebración del correspondiente juicio verbal, se dictó sentencia desestimando la demanda frente a la Herencia Yacente de doña Tamara dado que las cantidades reclamadas se corresponden a gastos generados cuando ya no era la propietaria. Y desestima la demanda respecto de la mercantil Ferpex S.L. porque considera acreditado que se alcanzó un acuerdo para pagar la deuda y se ha cumplido.

Contra dicha resolución se alza la parte demandante alegando diversos motivos que pasamos a examinar. Las partes demandadas han pedido la confirmación de dicha resolución .

SEGUNDO.- En la resolución del presente recurso de apelación hemos de partir de lo dispuesto en el artículo 465 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su número 4, conforme al cual <<La Sentencia que se dicte en apelación deberá pronunciarse exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteados en el recurso y, en su caso, en los escritos de oposición o impugnación a que se refiere el artículo 461. La Sentencia no podrá perjudicar al apelante, salvo que el perjuicio provenga de estimar la impugnación de la resolución de que se trate, formulada por el inicialmente apelado.>>

El Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de 4 de febrero de 2009, dictada en el recurso de Casación 794/2003 , Pte Marín Castan, Francisco, Cendoj: STS 255/2009 , nos dice:

<<Esto es así porque, como en infinidad de ocasiones han declarado esta Sala y el Tribunal Constitucional, la apelación es un nuevo juicio, un recurso de conocimiento pleno o plena jurisdicción en el que el tribunal competente para resolverlo puede conocer de todas las cuestiones litigiosas, tanto de hecho como de derecho, sin más límites que los representados por el principio tantum devolutum quantum appellatum (se conoce sólo de aquello de lo que se apela) y por la prohibición de la reforma peyorativa o perjudicial para el apelante>>

TERCERO.- Como primer motivo de recurso la parte apelante invoca que la Herencia Yacente de doña Tamara sigue siendo la propietaria Registral del inmueble. Los herederos aportaron la finca registral a la mercantil Ferpex S.L. si bien, tal aportación nunca tuvo acceso al Registro de la **Propiedad**, y destaca que los únicos socios de Ferpex son los herederos de la Sra. Tamara . También invoca que resulta, al menos sospecho, que Ferpex S.L. no haya inscrito su título en el Registro de la **Propiedad**.

Precisa que el artículo 21.4 de la LPH autoriza a dirigir la reclamación contra el titular registral facultando a éste a repetir contra el propietario actual y todo ello a los efectos de hacer posible la ejecución de la deuda sobre la **propiedad** de los inmuebles al hallarnos ante una obligación "propter rem".

Respecto de la codemandada Ferpex S.L. alega la parte actora y apelante que no ha impugnado judicialmente la Junta General de Propietarios ni ha solicitado su suspensión por lo que los acuerdos hay que estimarlos como plenamente ejecutivos. También aduce que las cantidades que ahora se reclaman han sido objeto de la correspondiente liquidación en la junta de propietarios por ello se reclaman únicamente los recibos de 2º y 3º trimestre de 2011 de los 3 inmuebles. Que no coincida la cantidad expresada en el acuerdo liquidatorio con la suma reclamada es fruto de que ha existido otra reclamación y el pago de algunas cantidades. Igualmente invoca que se adoptó el acuerdo de interponer la demanda. Por último, sobre el acuerdo de pagar la deuda a plazos que se adoptó entre la CP y el representante de la herencia alega que no existió tal acuerdo sino una mera manifestación del heredero y, en todo caso, se ha respetado dado que los recibos aportados se refiere a cantidades satisfechas después de presentada la demanda. Así concreta que de la deuda aprobada en la junta general, por importe de 10.783,70 #, al momento de presentarse la demanda había satisfecho la suma de 4.435,20.- # pese a que el 60% citado ascendía a 6.470,22 #.- En la fecha fijada para la vista, había consignado otras cantidades si bien, aún faltaba abonar 82,38 #, cuyo concepto se desconoce, pero destaca la parte que como el acta no fue impugnada no puede ahora rechazar el pago de ningún concepto.

Por razones sistemáticas y dado que los motivos se hallan íntimamente conectados, realizaremos un análisis conjunto de los mismos. .

Respecto de la falta legitimación de la Herencia Yacente de doña Tamara :

Esta petición revocatoria debe acogerse por dos motivos.

Primero, porque la LPH expresamente faculta a la Comunidad de Propietarios a dirigir su reclamación contra el Titular Registral de la Finca, sin perjuicio de su derecho a repetir, añadiendo el último párrafo del número 4 del artículo 21 , que se permite demandar conjuntamente al nuevo y al viejo propietario así como el propietario real y al titular registral, sin perjuicio de la responsabilidad de cada uno de los propietarios.

De no ser así, bastaría la mera inactividad de los vendedores o de los adquirentes no inscribiendo la transmisión en el Registro de la **Propiedad** para que no se pudiera hacer efectiva la obligación "Propter rem" que establece la ley de **Propiedad Horizontal** en sus artículos 9 e, al imposibilitar la anotación del embargo de los bienes que permite el artículo 21 de la LPH , lo que es contrario al espíritu de la LPH, que trata de impedir supuestos como el presente, con una morosidad constante, y los perjuicios que ello genera a la comunidad de propietarios.

En segundo lugar, porque no puede aceptarse que los herederos de la Sra. Tamara se personen en la junta de propietarios, intervengan en la misma, hagan una propuesta de pago cuya eficacia ahora pretende hacer valer la demandada Ferpex S.L., y al mismo tiempo aleguen su falta de legitimación pasiva y que no están obligados al pago. Así el TS en su sentencia de 13 de julio de 2011, Roj: STS 2221/2011 , Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER, nos dice respecto de la legitimación activa pero que igualmente es aplicable a la pasiva que <<La «legitimatío ad causam» activa, como afirma la sentencia de esta Sala núm. 342/2006, de 30 marzo , se visualiza en una perspectiva de relación objetiva, entre el sujeto que demanda y el objeto del proceso; más concretamente entre el derecho o situación jurídica en que se fundamenta la pretensión y el efecto jurídico pretendido. En su versión ordinaria se estructura en la afirmación de la titularidad de un derecho o situación jurídica coherente con el resultado jurídico pretendido en el «petitum» de la demanda. La realidad o existencia del derecho o situación jurídica afirmada no forma parte de la legitimación, sino de la cuestión de fondo, respecto de la que aquélla es de examen previo. En igual sentido cabe citar, entre otras, las sentencias de esta Sala de 28 febrero 2002 , 21 abril 2004 , 7 noviembre 2005 , 20 febreroy24 noviembre 2006 .

Por otra parte, también ha declarado esta Sala la necesidad de admitir la legitimación "ad causam" de la parte demandante cuando ésta ha sido reconocida por la parte demandada dentro o fuera del proceso (sentencias de 12 marzo 1955 , 30 junio 1958 , 15 marzo 1982 , 7 mayo 2001 y 29 octubre 2004).>>

Por último, únicamente indicar que las desavenencias entre los propietarios y la Comunidad sobre las cuotas o los gastos que han de sufragar tienen un cauce legal para su discusión, ya impugnando los Estatutos ya los acuerdos de la junta pero, en ningún caso, dejando de pagar los gastos comunes y obligando a los restantes copropietarios a su financiación.

Por todo ello estimamos que la demanda está correctamente formulada contra la Herencia Yacente de doña Tamara a quien se condenará, solidariamente con Ferpex S.L. a los efectos de anotar en el Registro de la **Propiedad** el embargo de los bienes, en los términos en los que se pide en el Otro sí del escrito de demanda.

Respecto de la reclamación formulada contra Ferpex S.L. igualmente procede la estimación del recurso.

Así, en primer lugar, hemos de indicar, respecto de la existencia de un acuerdo de aplazamiento de la deuda que, de ser cierto, y según la tesis de Ferpex S.L. este acuerdo vincularía a la Comunidad de Propietarios con los herederos de doña Tamara pero no a ella, por ser personas jurídicas distintas, pese a lo cual, trata de hacer valer dicho acuerdo como propio, lo que nuevamente nos sitúa ante la confusión de personalidades que se advierte en el presente caso.

Igualmente hemos de indicar, que aprobada la deuda y notificada al demandado, el que se hayan producido pagos posteriores, antes de formularse la demanda, no impide que se presente la misma haciendo constar tales pagos, sin que sea necesario que la Comunidad tenga que adoptar un nuevo acuerdo liquidatorio, puesto que la finalidad del mismo es alcanzar la certeza de la deuda y su conocimiento por el deudor, extremos que concurren en el presente caso. Además no fue impugnada la junta por ninguno de los hoy demandados.

En todo caso, tras la lectura del acta de la junta de propietarios consideramos que tal acuerdo de pago del 60% se respetó hasta el 15 de enero de 2012, puesto que la demanda se formuló el 25 de enero de 2012, y en tal fecha no habían pagado el citado 60%, como así se desprende de la liquidación que realiza la parte demandante, ya que el 60% habrá de computarse respecto de la deuda pendiente al tiempo de aceptar el

acuerdo y no así sobre la deuda pendiente al tiempo de la demanda. Es cierto que la demandada ha venido haciendo las consignaciones a lo largo del procedimiento, pero ha obligado a la parte demandante a presentar la demanda de monitorio, frente a la que formuló oposición y a la fecha de la sentencia le resta abonar la suma de 82,38 #.

A lo expuesto hemos de añadir dos puntualizaciones, la primera, que el cauce del juicio monitorio y su posterior transformación en verbal no es el adecuado para manifestar su disconformidad con la liquidación que se hizo en su día, para ello la parte debe impugnar la correspondiente liquidación, pero si no lo hace y la misma adquiere firmeza, la parte demandada ya no puede impugnar las partidas.

En segundo lugar, que la sentencia se ha de dictar atendiendo a las circunstancias de hecho y de derecho existentes al tiempo de la demanda, por lo que las vicisitudes posteriores, en el presente caso, los pagos, se tomarán en consideración en fase de ejecución de la sentencia, como así establece el principio de perpetuación de la jurisdicción de en su amplia acepción, recogido, actualmente en el artículo 411 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como al de litispendencia plasmado en el artículo 413 del mismo texto legal.

El primero establece que: Las alteraciones que una vez iniciado el proceso, se produzcan en cuanto al domicilio de las partes, la situación de la cosa litigiosa y el objeto del juicio no modificarán la jurisdicción y la competencia, que se determinarán según lo que se acredite en el momento inicial de la litispendencia. La jurisprudencia lo ha recogido, entre otras, en la, la sentencia del Tribunal Supremo, de 10/12/2009, Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS: <<y ese mismo requisito resulta la doctrina de la perpetuatio iurisdictionis [perpetuación de la jurisdicción], que sólo permite tener en cuenta hechos posteriores a la demanda en casos excepcionales o expresamente previstos por el legislador>>

El artículo 413 nos dice: <<1. No se tendrán en cuenta en la sentencia las innovaciones que, después de iniciado el juicio, introduzcan las partes o terceros en el estado de las cosas o de las personas que hubiere dado origen a la demanda y, en su caso, a la reconvencción, excepto si la innovación privare definitivamente de interés legítimo las pretensiones que se hubieran deducido en la demanda o en la reconvencción, por haber sido satisfechas extraprocesalmente o por cualquier otra causa.

2. Cuando, según lo previsto en el apartado anterior, las pretensiones hayan quedado privadas de interés legítimo, se estará a lo dispuesto en el art. 22>>

En el presente caso, la parte pudo no oponerse al monitorio lo que no hizo, por tanto, los pagos posteriores, realizados una vez presentada la demanda, tendrán relevancia en ejecución de la sentencia.

Por todo ello, procede la estimación del recurso y de la demanda.

CUARTO.- Atendiendo a lo indicado, debo concluir, con la estimación del presente recurso y la revocación de la sentencia de instancia y en su lugar, estimando la demanda, condenamos a Fermex S.L. a que pague a la actora la suma reclamada si bien, en ejecución de sentencia se tomarán en consideración las cantidades ya satisfechas.

Estimamos la demandada respecto de la Herencia Yacente de doña Tamara a los efectos de que se pueda, en su caso, inscribir el embargo de los bienes.

Se condena a las demandadas al pago de las costas causadas en la primera instancia y no hacemos expresa condena al pago de las causadas en esta alzada como establece el artículo 398 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En su virtud, vistos los preceptos de legal y pertinente aplicación.

FALLO

Estimo el recurso de apelación interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios del inmueble ubicado en la DIRECCION000 núm NUM000 de Valencia contra la Sentencia de fecha 14 de septiembre de 2012, dictada en los autos número 644/12 por el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Valencia, resolución que revoco y, en su lugar, estimo la demanda.

Condeno a la demandada Ferpex S.L. a que pague a la actora la suma de 5.415,60 #, si bien se computarán en ejecución de sentencia las cantidades ya abonadas.

Condeno solidariamente a la Ferpex S.L. y a la herencia yacente de doña Tamara a que inscriban, en su caso, en el Registro de la **Propiedad** el embargo de los inmuebles.



Se condena a las demandadas al pago de las costas de la primera instancia y no hago expresa condena al pago de las costas causadas en esta alzada.

Y a su tiempo con testimonio literal de la presente resolución, devuélvanse las actuaciones al juzgado de procedencia, para constancia de lo resuelto y subsiguientes efectos, llevándose otra certificación de la misma al rollo de su razón.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno atendiendo a la cuantía, sin perjuicio de que pueda interponerse recurso de casación por interés casacional, en el plazo de 20 días, si en la resolución concurren los requisitos establecidos en el artículo 477-2-3º, en su redacción dada por la Ley 37/2011 de 10 octubre 2011 , y en tal caso recurso extraordinario por infracción procesal

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- Doy fe: la anterior resolución, ha sido leída y publicada por la Ilma. Sra. Magistrada DOÑA MARIA DEL CARMEN ESCRIG ORENGA estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Valencia, a veintiocho de marzo de dos mil trece.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ