



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 211/2015, de 22 de abril de 2015*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 319/2013*

**SUMARIO:**

**Propiedad Horizontal. Reclamación de cuotas comunitarias. Falta de legitimación pasiva del titular registral. Doctrina jurisprudencial.** El titular registral se encontrará legitimado pasivamente para reclamarle el pago de la deuda: cuando fuese propietario del piso o local en la época en que surgió la obligación de la que nace aquella; cuando, sin perjuicio del derecho de repetición, sea el actual propietario del piso o local con título inscrito en el Registro de la Propiedad, por las deudas contraídas por los anteriores titulares dentro de los límites temporales con afección real del inmueble; y cuando el titular registral sea el propietario que ha omitido la comunicación del cambio de titularidad. Fuera de estos supuestos no existe obligación legal, propia ni por extensión de responsabilidad, por parte del titular registral al pago de las deudas por gastos de la comunidad, por lo que no se encontraría legitimado pasivamente para soportar una reclamación de esa naturaleza. Si en el momento de interponerse la demanda en reclamación del pago de los gastos de comunidad, el piso o local hubiese pasado a poder de tercero en quien no concorra la condición de deudor personal de las mensualidades reclamadas, también contra aquel deberá dirigirse aquella, pero no en cuanto a la pretensión personal de obtención de una sentencia condenatoria al pago, sino en cuanto a la real por la que se pretende el reconocimiento y traslado al Registro de una afección real, ya existente por disposición legal. En este sentido, se fija como doctrina que cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a este solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.

**PRECEPTOS:**

Ley 49/1960 (LPH), arts. 9, 11.5 y 21.

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.2.3.º.

Código Civil, art. 1.923.

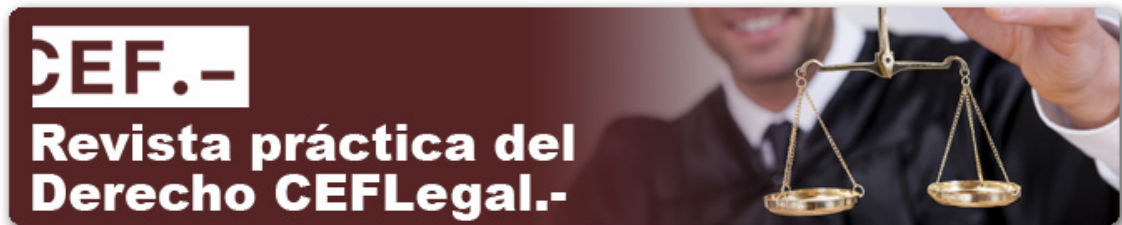
**PONENTE:**

*Don Eduardo Baena Ruiz.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintidós de Abril de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, ha visto el recurso de casación interpuesto por la entidad mercantil "Distribuidora y Financiera de Maquinaria, SA", contra la sentencia de 21 de diciembre de 2012, dictada por la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), en el rollo de apelación número 260/2012 , dimanante del juicio ordinario número 1087/2011 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Gandía.

Han comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente la entidad mercantil "Distribuidora y Financiera de Maquinaria, SA", representada por la procuradora doña María de la Concepción Moreno de Barreda Rovira.

Ha comparecido en calidad de parte recurrida la Comunidad de Propietarios del " EDIFICIO000 ", representada por la procuradora doña Beatriz Ruano Casanova.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

*Tramitación en primera instancia.*

##### **Primero.**

La Comunidad de Propietarios del " EDIFICIO000 ", representada por el procurador don Rafael Noguerols Peiró, interpuso demanda de juicio monitorio contra la mercantil Distribuidora y Financiera de Maquinaria SA". El suplico de la demanda es como sigue:

« Suplico al Juzgado, que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlos, por comparecido y parte en la representación que ostento de la Comunidad de Propietarios del Edificio denominado " EDIFICIO000 " de Playa de Gandía, por interpuesta demanda de juicio monitorio contra la mercantil entidad distribuidora y financiera de maquinaria, SA., en reclamación de las cuotas comunitarias por importe de SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (7.931,44 €), que adeuda a mi representada, la admita y en su virtud, requierase al demandado para que en el plazo de veinte días, procedan al pago o para su oposición, y apercibiéndoles que para el caso de no pagar, ni comparecer oponiéndose, se despachará ejecución por cantidad de SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (7.931, 44€), y con expresa imposición de las costas a la parte demandada. ».

##### **Segundo.**

Por Decreto de 8 de marzo de 2011 se admitió a trámite la petición inicial monitoria en lo referente al artículo 812 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , requiriéndose a la demandada al pago de la suma reclamada por el peticionario.

##### **Tercero.**

La procuradora doña Teresa Villaescusa Soler, en nombre y representación de la entidad "Distribuidora y Financiera de Maquinaria", SA, presentó escrito de oposición ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Gandía suplicando al Juzgado:

« Que tenga por presentado este escrito y sus copias; se sirva admitirlo y en su virtud, acuerde tener por presentada oposición a la petición inicial de procedimiento monitorio



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

interesada por la Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 , al amparo de los artículos 815 y 818 de la L.E.C , en tiempo, al estar dentro de los veinte días concedidos para ello legalmente y en virtud de la diligencia de ordenación de 20 de abril de 2011, notificada y entregada el mismo día, y en forma, por cuanto que dicha oposición se formula alegando sucintamente que no se debe la cantidad reclamada. ».

**Cuarto.**

Por Decreto de 26 de mayo de 2011, se acuerda transformar el procedimiento monitorio, que se archiva como tal, en el correspondiente juicio ordinario.

**Quinto.**

El procurador don Rafael Nogueroles Peiró en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 " formuló demanda de juicio ordinario contra Distribuidora y Financiera de Maquinaria SA, suplicando al Juzgado:

«[...] que por interpuesta demanda de juicio ordinario contra la mercantil entidad Distribuidora y Financiera de Maquinaria SA, en reclamación de las cuotas comunitarias por importe de SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (7.931,44 €), que adeuda a mi representada, la admita, le de los necesarios traslados, y previo el recibimiento del pleito a prueba, por practicadas las que sean declaradas como pertinentes, se dicte Sentencia estimatoria de la demanda por la que se condene a la demandada al pago de la cantidad de SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (7.931,44 €), junto con los INTERESES LEGALES a contar desde la reclamación monitoria por presentación de demanda el 28 de febrero de 2011, y con expresa imposición de las COSTAS a la parte demandada .».

**Sexto.**

La Procuradora doña Teresa Villaescusa Soler, en nombre y representación de la mercantil "Distribuidora y Financiera de Maquinaria" SA, (en adelante DIFIMA SA), contestó a la demanda formulada de contrario y suplicó al Juzgado:

«[...] se sirva dictar sentencia por la que se desestime totalmente la demanda presentada contra mi principal, estimándose la falta de personalidad en el demandado o falta de legitimación pasiva necesaria ad causam alegada y absolviéndose en consecuencia a la demandada de los pedimentos de aquella, con imposición de las costas y gastos a la parte actora; y para el caso de que SSª no estimara la excepción alegada con toda la documentación y testimonios aportados, se continúe con los trámites del juicio ordinario, recibándose el pleito a prueba en su caso, que desde ahora dejamos interesada al objeto de probar aún más si cabe la excepción alegada. ».

**Séptimo.**

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Gandía dictó sentencia el 9 de enero de 2012 , cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

« Que estimando la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada Distribuidora y Financiera de Maquinaria SA, se desestima la demanda planteada contra dicha mercantil por la Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 sito en la AVENIDA000 nº NUM000 de la Playa de Gandía, absolviendo a la demandada de los pedimentos formulados en su contra.

Todo ello con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandante . ».

*Tramitación en segunda instancia.*

#### **Octavo.**

Contra la anterior resolución dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Gandía, interpuso recurso de apelación la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del " EDIFICIO000 ", correspondiendo su tramitación a la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, que dictó sentencia el 21 de diciembre de 2012 con el siguiente fallo:

« PRIMERO.- Estimar el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael Nogueroles Peiró, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 ", sito en la AVENIDA000 , número NUM000 , de la Playa de Gandía, contra la sentencia dictada el 9 de enero de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Gandía, en el Juicio ordinario 1087/11.

#### SEGUNDO.

Revocar dicha resolución. Y , en su lugar:

A.- Estimar la demanda formulada por el referido Procurador de los Tribunales en la representación que ostenta contra "Distribuidora y Financiera de Maquinaria, SA".

B.- Condenar a la demandada a que abone al actor 7.931, 44 euros de principal, más el interés legal de dicha cantidad desde la fecha de interposición de la demanda.

C.- E imponer a la parte demandada el pago de las costas procesales.

#### TERCERO.

Y no hacer especial pronunciamiento en orden al abono de las costas causadas en esta alzada.

#### CUARTO.

Devuélvase el depósito en su día constituido. [...] »

*Interposición del recurso de casación.*

#### **Noveno.**

La representación procesal de la entidad mercantil "Distribuidora y Financiera de Maquinaria, SA", interpuso recurso de casación contra la anterior resolución con base en la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

infracción del artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con los puntos 1 y 2 de dicho artículo, así como el artículo 9.1 y 11.5 de la citada Ley .

Se alega la existencia de jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales en relación a la legitimación pasiva del titular registral para el pago de deudas por gastos comunes de la Comunidad de Propietarios.

#### **Décimo.**

Mediante Diligencia de Ordenación de 1 de febrero de 2013, la Audiencia Provincial tuvo por interpuesto el recurso y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo.

#### **Undécimo.**

Recibidas las actuaciones en esta Sala comparecieron las partes representadas por sus respectivos procuradores ya mencionados.

#### **Duodécimo.**

La Sala dictó Auto el 7 de enero de 2014, con la siguiente parte dispositiva:

« 1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil " Distribuidora y Financiera de Maquinaria, SA" en relación a la notoria existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales relacionadas con la infracción del artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con los puntos 1 y 2 de dicho artículo, así como el artículo 9.1 y 11.5 de la citada Ley , relativa a la legitimación pasiva del titular registral de la vivienda para el pago de deudas por gastos comunes de la comunidad de propietarios, contra la sentencia dictada, con fecha 21 de diciembre de 2012, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), en el rollo de apelación nº 260/2012 , dimanante del juicio ordinario nº 1087/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Gandía.

2º) INADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN contra la citada sentencia, interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil "Distribuidora y financiera de Maquinaria, SA" en relación a la infracción del artículo 218 de la LEC . [...] »

#### **Decimotercero.**

La representación procesal de la Comunidad de Propietarios del " EDIFICIO000 ", presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

#### **Decimocuarto.**

Al no haber sido solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el 7 de abril de 2015 en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz , Magistrado de Sala





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

*Resumen de Antecedentes.*

### **Primero.**

Son hechos relevantes acreditados en la instancia para la decisión del recurso los siguientes:

1. La Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 sito en la AVENIDA000 número NUM000 de la Playa de Gandía, reclamó a la mercantil Distribuidora y Financiera de Maquinaria SA la cantidad de 7.391, 44 euros, como propietaria de la vivienda sita en la escalera NUM001 , NUM002 , número de propiedad horizontal NUM003 , de dicho edificio, finca registral número NUM004 del Registro de la Propiedad de Gandía número 4, por gastos comunes no satisfechos y gastos extraordinarios correspondientes a la rehabilitación de la fachada, adeudados a fecha 30 de junio de 2010, en base a la liquidación aprobada en la Junta General Ordinaria de fecha 14 de agosto de 2010.

2. La parte demandada negó legitimación pasiva para la reclamación que se le dirigía, ya que si bien era titular registral de la vivienda no era propietaria de ella, siendo propietario, en la actualidad, don Nicolas .

3. En el acto de la audiencia previa concretó la parte actora el objeto del pleito, fundando su pretensión en ser la demandada titular registral, al amparo de lo previsto en el artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal que lo permite.

4. La sentencia del Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda por acoger la excepción de falta de legitimación pasiva con la siguiente motivación:

(i) La viabilidad de demandar al titular registral ha sido matizada e interpretada por las Audiencias Provinciales en el sentido de que la reclamación frente al titular registral lo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble, pero sin que el titular registral pueda ser condenado al pago de la deuda, cuya obligación sólo recae sobre el propietario (artículo 9.1 e) y 21.1 de la Ley).

(ii) En la demanda se solicita única y exclusivamente la condena al pago de la cantidad reclamada, pero no la pretensión de soportar las consecuencias, que la ejecución de la sentencia pudiera tener en la finca inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad.

(iii) Se considera, además, probado que a la Comunidad le constaba que la mercantil demandada no era la propietaria de la vivienda, desprendiéndose así de documental obrante en autos y de actos propios, concluyentes y prolongados en el tiempo por parte de la Comunidad actora de los que se infiere su conocimiento del verdadero propietario de la vivienda.

5. Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación de la Comunidad actora correspondiendo su conocimiento a la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia que dictó sentencia el 21 de diciembre de 2012 por la que se estimaba el recurso, revocando la resolución de instancia y condenando, con estimación de la demanda, a la mercantil demandada al pago de la cantidad reclamada y por el concepto que le sirve de fundamento.

6. La motivación del Tribunal para decidir en el sentido expuesto es la siguiente:

(i) No se pone en tela de juicio los hechos acreditados.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

(ii) El titular registral viene obligado a soportar la obligación cuyo pago se reclama porque el artículo 9 de la LPH extiende la legitimación pasiva no solo al propietario actual de la vivienda, sino también al anterior por la anualidad vencida y la corriente al tiempo de la transmisión, y el artículo 21.4 también al titular registral, dejando a elección de la Comunidad la posibilidad de dirigirse contra el propietario actual, contra el anterior o contra uno o varios de ellos simultáneamente, sin perjuicio de repetir contra el actual propietario.

(iii) Todo ello con independencia de quien sea el que haya venido pagando las cuotas o tenido por propietario a efectos de constitución de la Junta de Propietarios.

7. Contra la anterior sentencia interpuso una representación de la entidad demandada recurso de casación al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 de la LEC , del que sólo se admitió el primer motivo en los términos que se recogerán.

*Recurso de Casación.*

**Segundo. Enunciación y Planteamiento.**

Dicho recurso se fundamenta en la infracción del artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con los puntos 1 y 2 de dicho artículo, así como el artículo 9.1 y 11.5 de la citada Ley .

Se alega la existencia de jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales en relación a la legitimación pasiva del titular registral para el pago de deudas por gastos comunes de la Comunidad de Propietarios, citando de una parte la jurisprudencia derivada de las sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Quinta) número 1241/2005 , 135/2012 y 212/2009 , Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14ª) número 52/2004 , Audiencia Provincial de Madrid, (Sección 11ª), número 782/2004 , Audiencia Provincial de Lleida (Sección 2ª), número 272/2012 , Audiencia Provincial de Alicante (Sección 7ª), número 210/2003 , Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 5ª), número 177/2001 y Audiencia Provincial de Alicante (Sección 9ª), número 422/2010 . Como doctrina contraria cita la derivada de las sentencias procedentes de la Audiencia Provincial de Madrid Sección 14ª 2000/3194, Audiencia Provincial de Madrid Sección 13ª, número 2000/ 216177 y Audiencia Provincial de Valencia Sección 5ª, número 2004/49499.

**Tercero. Decisión de la Sala.**

1. La Ley de Propiedad Horizontal contiene un precepto de carácter sustantivo, el artículo 9.1 que dispone cuáles son las obligaciones de cada propietario, entre las que interesa ahora destacar, en atención al objeto del recurso, la de la letra e ) que consiste en "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización", y la de la letra i) que es la de "comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local".

Pero también contiene la misma Ley otro precepto, el artículo 21, de naturaleza procesal por ser el que prevé como se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico como la del apartado e) del artículo 9.1 LPH antes transcrita, cuando el comunero se constituyese en situación de moroso por incumplimiento de tal obligación.

Distinguir la diferente naturaleza de ambas disposiciones resulta de suma utilidad a la hora de llevar a cabo una interpretación armónica de ambos.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

2. El obligado al pago, según el precepto sustantivo (artículo 9.1.e)) es el propietario, y así viene a confirmarlo el artículo 21.1 de la Ley, y naturalmente, en principio, será deudor responsable de dicho pago el que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario.

La sentencia de 25 septiembre 2014 Rc. 2417/2012 recuerda cómo el artículo nueve de la Ley de Propiedad Horizontal impone al propietario, de forma clara e inequívoca, el pago de los gastos generales para el buen funcionamiento de los servicios comunes no susceptibles de individualización y atención de su adecuado sostenimiento, que no al usuario ( sentencias de 25 mayo de 2005 y de junio de 2006), siendo evidente que en las relaciones entre la Comunidad de Propietarios y el propietario individual los gastos corresponden a éste que será el legitimado pasivamente para soportar las acciones de la Comunidad en reclamación del pago por tales conceptos.

3. No obstante, y partiendo de la anterior precisión sobre el obligado al pago, se han venido produciendo sucesivas reformas en la Ley de Propiedad Horizontal con el objeto de tutelar y proteger a las Comunidades de Propietarios, a fin de garantizarles en la mayor medida el cobro de las deudas de los comuneros, pues la morosidad constituye el mayor problema que pueden sufrir, ya que les impide hacer frente a las elementales necesidades para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios, sufriendo los comuneros cumplidores las consecuencias desfavorables de tales incumplimientos a salvo que suplan la insolidaridad del moroso.

4. Las garantías previstas para conseguir tal propósito son las siguientes:

(i) Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y a los tres años anteriores ( disposición final 1.3 de la Ley 8/2013, de 26 junio ) tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 marzo ( artículo 9.1 e) , párrafo segundo LPH ).

(ii) 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 a los tres años naturales anteriores ( disposición final 1.3 de la Ley 8/2013, de 26 junio ). El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. ( Artículo 9.1.e) párrafo tercero LPH ).

(iii) La obligación del propietario de " comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local", estableciendo que "quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquel a repetir contra este". Sin embargo se añade que tal responsabilidad "no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando de dicha transmisión resulte notoria ". ( Artículo 9.1 i) LPH ).

5. De las dos últimas garantías se desprende que, siendo responsable del pago de los gastos comunitarios el propietario de la vivienda que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos, sin embargo se extiende tal responsabilidad a una serie de personas, sin perjuicio del derecho de repetición de éstas contra el obligado al pago. Tales personas son: (i) el propietario actual adquirente del bien por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite que ya hemos recogido, con afección real del piso o local al cumplimiento de la obligación, aunque el adquirente lo sea con título inscrito en el Registro de la Propiedad; (ii) el propietario anterior que omita la comunicación de cambio de titularidad.

6. El titular registral se encontrará legitimado pasivamente para reclamarle el pago de la deuda: (i) cuando fuese propietario del piso o local en la época en que surgió la obligación de la que nace aquella; (ii) cuando, sin perjuicio del derecho de repetición, sea el actual propietario del piso o local con título inscrito en el Registro de la Propiedad, por las deudas contraídas por los anteriores titulares dentro de los límites temporales que prevé el precepto con afección real del inmueble, (iii) cuando el titular registral sea el propietario que ha omitido la comunicación del cambio de titularidad.

Fuera de estos supuestos no existe obligación legal, propia ni por extensión de responsabilidad, por parte del titular registral al pago de las deudas por gastos de la Comunidad de Propietarios; por lo que no se encontraría legitimado pasivamente para soportar una reclamación de esa naturaleza.

7. Ahora bien, cuando la Comunidad de Propietarios además de ejercitar la acción obligacional contra el que deba responder del pago, pretenda ejercitar la real contra del piso o local afecto al mismo, existiendo discordancia entre deudor y titular registral, será preciso que demande a éste para garantizar la ejecución de la deuda sobre el inmueble; debiendo interpretarse en este sentido el artículo 21.4 de la LPH , de naturaleza procesal, por ser precisa la demanda contra el titular registral, a éstos solos efectos, si se quiere que sea efectivo el embargo preventivo que autoriza el párrafo segundo del mencionado artículo en su número cinco así como el procedimiento de apremio contra los bienes afectos a la deuda.

Así lo vienen entendiendo la mayor parte de los tribunales, como cita la parte recurrente, y así lo ha venido sosteniendo la DGRN con fundamento en los principios de legitimación y tracto sucesivo.

Según las RRDGRN de 30 de junio 1986, 18 de mayo 1987 y 9 de febrero 1997 "si en el momento de interponerse la demanda en reclamación del pago de los gastos de comunidad el piso o local hubiese pasado a poder de tercero en quien no concurra la condición de deudor personal de las mensualidades reclamadas, también contra aquél deberá dirigirse aquélla, pero no en cuanto a la pretensión personal de obtención de una sentencia condenatoria al pago, sino en cuanto a la real por la que se pretende el reconocimiento y traslado al Registro de una afección real, ya existente por disposición legal, coordinándose de este modo la especial protección brindada por el art. 9.5 de la LPH con los principios de legitimación y tracto sucesivo ( arts. 1 , 20 y 38 LH )".

8. Como la interpretación de la Sala no comparte la que hace el Tribunal de instancia procede, con estimación del motivo, casar la sentencia recurrida y, asumiendo la instancia,



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de la parte actora contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, que se confirma.

Se fija como doctrina que "cuando el deudor, de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste sólo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre" .

#### **Cuarto.**

De conformidad con los artículos 394.1 y 398.1 de la LEC no procede imponer las costas del recurso a la parte recurrente, con devolución del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

Por aplicación de los mismos preceptos procede condenar en costas a la parte recurrente del recurso de apelación.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

#### **FALLAMOS**

1. Estimar el recurso de casación interpuesto por la entidad mercantil "Distribuidora y Financiera de Maquinaria, SA", contra la sentencia de 21 de diciembre de 2012, dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), en el rollo de apelación número 260/2012 , dimanante del juicio ordinario número 1087/2011 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Gandía.

2. Asumiendo la instancia desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios del " EDIFICIO000 " contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Gandía.

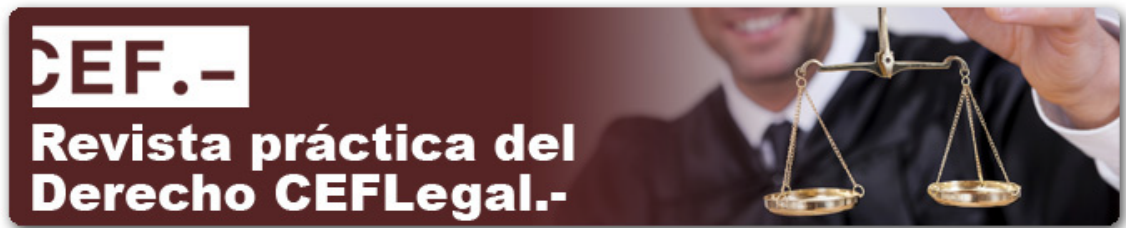
3. Se fija como doctrina que "cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste solo sera al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre".

4. No procede imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente con devolución del depósito para recurrir.

5. Procede condenar al pago de las costas del recurso de apelación a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Firmado y Rubricado.-Jose Antonio Seijas Quintana .- Antonio Salas Carceller.- Eduardo Baena Ruiz.- Xavier O'Callaghan Muñoz.-

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Eduardo Baena Ruiz , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.