

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ064433

AUDIENCIA PROVINCIAL

Sentencia 1101/2019, de 11 de junio de 2019

Sección 3.^a

Rec. n.º 1913/2018

SUMARIO:

Concurso de acreedores. Clasificación de créditos. Propiedad horizontal. Cuotas comunes. Las hipotecas legales tácitas, son las que resultan establecidas de manera automática por la Ley, sin necesidad de acto constitutivo ni de inscripción en el Registro. Estas hipotecas legales tácitas conceden a su beneficiario una preferencia de cobro que se antepone a cualquier otro acreedor, sin necesidad de inscripción en el Registro. Así ocurre con los créditos de la Comunidad contra el propietario por gastos comunes, conforme a lo previsto en el citado art. 553-5.1 Código civil Catalán. El precepto no solo grava la finca frente a un adquirente, en todo caso, sino que la afección al pago se prevé aunque no haya habido transmisión.

El legislador, ni en la ley de Propiedad Horizontal ni en la Ley Concursal, no ha previsto expresamente los privilegios y preferencias de los créditos por gastos comunes en concurso, pero ello no debe impedir considerarlo como una hipoteca legal tácita y, en consecuencia, reconocerlo como un crédito con privilegio especial dentro del concurso.

Pero el art. 149.5 LC establece que "en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen". Por lo tanto, el gravamen que garantiza el pago de los créditos a favor de la comunidad debería purgarse con la transmisión del inmueble y solo su clasificación como especialmente privilegiado permite su adecuada protección.

Excluir de dicha clasificación, primero, el crédito por las costas derivadas del procedimiento seguido para su cobro, que debe de ser clasificado como ordinario y liquidado mediante la oportuna tasación. Segundo, los intereses devengados por la mora en el pago de dichas obligaciones, puesto que la garantía no alcanza dicho crédito, aunque la cuestión es, como el resto de las anteriores consideraciones, discutible.

Por tanto, por una parte el crédito está garantizado con hipoteca legal tácita, por lo que, conforme al art. 161 LH debería producir los mismos efectos que la hipoteca voluntaria. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el art. 114 LH, la garantía podría extenderse a los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. Sin embargo, lo cierto es que el art. 553.4.3 CCC no se refiere a los intereses que devenguen dichos créditos y que la Ley Concursal, como regla general, califica de subordinados "los créditos por (...) e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios" (art. 92.3 LC). Aunque dicho precepto excluye los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía, lo cierto es que el texto de la norma, como hemos dicho, no extiende la garantía real a los intereses. Por lo tanto, debemos clasificarlos como subordinados sin cuantía hasta que se liquiden.

PRECEPTOS:

Ley hipotecaria de 1946, arts. 114, 158, 159, 160, 161, 168, 194, 195 y 196.

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 84.2.10^a, 89.2, 90, 92.3 y 149.5.

Código civil, arts. 1.875, 1.921 y 1.923.

Ley 49/1960 (LPH), art. 9.1.e).

Ley Cataluña 5/2006, (libro quinto Código civil de Catalán), arts. 553.4.3 y 553.5.1,

PONENTE:*Don Luis Rodríguez Vega.*



Magistrados:

Don LUIS RODRIGUEZ VEGA
Don JUAN FRANCISCO GARNICA MARTIN
Don JOSE MARIA RIBELLES ARELLANO
Don JOSE MARIA FERNANDEZ SEIJO
Don MANUEL DIAZ MUYOR

Sección nº 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68 - Barcelona - C.P.: 08071

TEL.: 938294451

FAX: 938294458

EMAIL:aps15.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801947120188000188

Recurso de apelación 1913/2018 -3

Materia: Incidente

Órgano de origen:Juzgado de lo Mercantil nº 01 de Barcelona

Procedimiento de origen:Incidente concursal impugnación inventario /lista de acreedores (Art 96 LC)
33/2018

Concurso nº 29/18 (Concursada: Inmobiliaria Impuls SA)

Parte recurrente/Solicitante: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO FINANCIA- CALLE000
NUM000 - NUM001 y CALLE001 NUM002 - NUM003

Procurador/a: Sergio Carando Vicente

Abogado/a: JAIME LOPEZ COLLADO

Parte recurrida: INMOBILIARIA IMPULS, S.A., BBVA S.A., ADMINISTRADOR CONCURSAL Juan Enrique

Procurador/a: Carmen Miralles Ferrer, Ignacio Lopez Chocarro

Abogado/a: CESAR QUEROL PEREZ

Cuestiones: Concursal. Clasificación de créditos. Propiedad horizontal. Gastos comunes

SENTENCIA núm. 1101/2019

Composición del tribunal:

JUAN F. GARNICA MARTÍN

JOSÉ MARÍA RIBELLES ARELLANO

Luis Rodriguez Vega



JOSÉ MARIA FERNÁNDEZ SEIJO

MANUEL DIAZ MUYOR

Barcelona, a once de junio de dos mil diecinueve.

Parte apelante: Comunidad de Propietarios Edificio Financia CALLE000 NUM000 - NUM001 y CALLE001 NUM002 - NUM003 Barcelona

Parte apelada: Administración concursal

Resolución recurrida: sentencia

- Fecha: 18 de julio de 2018

- Parte demandante: Comunidad de Propietarios Edificio Financia CALLE000 NUM000 - NUM001 y CALLE001 NUM002 - NUM003 Barcelona

- Parte demandada: Administración concursal y concursada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

La parte dispositiva de la sentencia apelada es del tenor literal siguiente: FALLO: " Se desestima demanda planteada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO FINANCIARIA CALLE000 NUM000 - NUM001 Y CALLE001 NUM002 - NUM003 BARCELONA contra la administración concursal, confirmando la clasificación de los créditos impugnada, y condenando a la actora al pago de las costas procesales causadas ".

Segundo.

Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte reseñada. Admitido el recurso se dio traslado a la contraparte, que presentó escrito impugnándolo y solicitando la confirmación de la sentencia recurrida, tras lo cual se elevaron las actuaciones a esta Sección de la Audiencia Provincial, que señaló votación y fallo para el día 16 de mayo de 2019 pasado.

Ponente: magistrado Luis Rodriguez Vega.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.

Términos en los que aparece determinado el conflicto en esta instancia.

1. La Comunidad de propietarios demandante presentó demanda incidental para impugnar la clasificación de sus créditos en el concurso de Inmobiliaria Impuls SA. Es un hecho incontrovertido que la concursada es propietaria del piso NUM004 , NUM005 de la CALLE001 NUM002 de Barcelona, finca que forma parte de la Comunidad de propietarios demandante. La actora comunicó el crédito derivado de los gastos comunes anteriores a la declaración de concurso el 16 de enero de 2018, por un importe de 18.492,13 euros, así como 2.440 euros correspondientes a los intereses y a las costas de las suma ya reclamadas judicialmente, calculadas provisionalmente en el auto despachando ejecución. En su comunicación propuso que se clasificaran los créditos anteriores a la declaración de concurso como especialmente privilegiados y los posteriores como créditos contra la masa.

2. En su informe provisional la administración concursal clasificó como ordinario el crédito de 18.492,13 €, correspondiente al importe de cuotas comunitarias previas a la declaración, y como subordinado el crédito de 2.440 €, correspondiente al importe de intereses y costas derivados de la ejecución de parte de aquel crédito.



3. En la demanda incidental, la actora modifica su propuesta de clasificación de los créditos. De forma principal la actora pretende "la clasificación del crédito total de la comunidad de Propietarios como un crédito contra la masa, en todo caso del ordinal 10º del art. 84 LC , sin consideración al momento de su devengo respecto a la declaración del concurso, al derivar dicho crédito de una obligación legal que carece de la nota de temporalidad, por ser una obligación continua y sucesiva, inherente y aneja al título de propiedad horizontal". De forma subsidiaria la actora pretende "la clasificación como crédito con privilegio especial del 90.1.1º LC y con especial preferencia para el supuesto de realización de la finca y en todo caso declarando el carácter real de tal preferencia por la afectación de la finca al pago del crédito de la Comunidad".

4. La administración concursal se opuso a dicha impugnación y la sentencia desestimó íntegramente la demanda. La Comunidad recurre dicha sentencia reiterando los argumentos de la primera instancia, recurso al que se opuso la administración concursal.

Segundo.

La clasificación de los créditos por gastos comunes de las fincas en régimen de propiedad horizontal.

A) Créditos contra la masa

5. Como hemos dicho, la actora pretende que se clasifique la totalidad de los créditos por gastos comunes como créditos contra la masa, conforme a lo previsto en el art. 84.2.10 LC . Dicho precepto establece que "tendrán la consideración de créditos contra la masa los siguientes: Los que resulten de obligaciones nacidas de la ley o de responsabilidad extracontractual del concursado con posterioridad a la declaración de concurso y hasta la conclusión del mismo".

6. El art. 552-8 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña (CCC), relativo a los derechos reales, establece en su apartado primero que "cada cotitular debe contribuir, en proporción a su cuota, a los gastos necesarios para la conservación, uso y rendimiento del objeto de la comunidad, así como a los de reforma y mejora que haya acordado la mayoría". Por lo tanto, la obligación de contribuir al pago de los gastos comunes es una obligación derivada de la Ley. Ahora bien, conforme el texto del citado art. 84.2.10 LC , para que puedan ser considerados créditos contra la masa han de nacer después de la declaración de concurso y antes de su conclusión. Por lo tanto, los créditos por gastos comunes nacidos después de la declaración de concurso tienen la consideración de créditos contra la masa, conforme el art. 84.2.10 LC , pero los anteriores no tienen tal consideración.

B) Créditos con privilegio especial

7. El art. 553.4.3, modificado por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código Civil de Cataluña (CCC), dispone que "los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley ". En su art. 553-5.1 CCC añade que " los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de los importes que deben los titulares , así como los anteriores titulares, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, que correspondan a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores , contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede, de la responsabilidad de quien transmite".

8. El art. 90.1.1 LC establece que "son créditos con privilegio especial: los créditos garantizados con hipoteca voluntaria o legal , inmobiliaria o mobiliaria, o con prenda sin desplazamiento, sobre los bienes o derechos hipotecados o pignorados". La Ley Concursal clasifica como especialmente privilegiados los créditos garantizados con hipoteca, legal o voluntaria. Pues bien, dentro de las hipotecas legales se distingue entre las legales expresas, las previstas, entre otras, en art. 168 LH , y las tácitas u ocultas, a las que se refieren, por ejemplo, los artículos 1875 CC y 194 I y II LH y 196 LH . A este último tipo de hipotecas legales tácitas se refiere el Código Civil en su art. 1875 cuando dice que "las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la Ley Hipotecaria en favor del Estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro" . En el mismo sentido podemos citar los arts. 194 I y II LH y 196 LH . El primero de los cuales establece que "el Estado, las Provincias o los Pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente , aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles". Por su parte, el art. 196 LH establece que

"mientras no se devenguen las primas de los dos años o los dos últimos dividendos, en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demás créditos" (seguro sobre bienes inmuebles, art. 195 LH). Pero no es solo el Código Civil o la Ley Hipotecaria los que prevén este derecho real de garantía, sino que la propia Ley concursal, en el citado art. 90.2 las incluye dentro del privilegio especial, al decir que "para que los créditos mencionados en los números 1.º a 5.º del apartado anterior puedan ser clasificados con privilegio especial, la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores".

9. Las hipotecas legales son expresas cuando se constituyen mediante la correspondiente inscripción (art. 159 LH), en aquellos supuestos previstos expresamente por la Ley (art. 158 LH) y a instancias de su beneficiario (art. 160 LH). A partir de ese momento surten los mismos efectos que las voluntarias (art. 161 LH). Como hemos dicho, junto a las hipotecas legales expresas, están las hipotecas legales tácitas, que son las que resultan establecidas de manera automática por la Ley, sin necesidad de acto constitutivo ni de inscripción en el Registro. A ellas se refiere la Subsección 5ª, que lleva por rúbrica "De otras hipotecas legales", dentro de la sección tercera ("De las hipotecas legales") y en el título V (De las Hipotecas). Estas hipotecas legales tácitas conceden a su beneficiario una preferencia de cobro que se antepone a cualquier otro acreedor, sin necesidad de inscripción en el Registro. Así ocurre con los créditos de la Comunidad contra el propietario por gastos comunes, conforme a lo previsto en el citado art. 553-5.1 CCC . Como podemos ver, el precepto no solo grava la finca frente a un adquirente, en todo caso, sino que la afección al pago se prevé aunque no haya habido transmisión.

10. Como hemos visto, el art. 553.4.3 CCC establece que los créditos de la Comunidad contra los propietarios por gastos comunes " tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley". Pues bien, el art. 9.1.e) I de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. (LPH) dispone que aquellos créditos "(...) tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 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 de marzo " . La Ley de Propiedad Horizontal sitúa estos créditos inmediatamente después de las dos hipotecas legales tácitas que hemos citado (1º Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos. 2º Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido) e incluso antes de los créditos garantizados con hipoteca voluntaria.

11. Es cierto que el art. 1921 CC establece que "en caso de concurso, la clasificación y graduación de los créditos se regirá por lo establecido en la Ley Concursal", en coherencia con lo dispuesto en el art. 89.2 LC en el que se dice que "no se admitirá en el concurso ningún privilegio o preferencia que no esté reconocido en esta Ley". También lo es que el legislador, ni en la ley de Propiedad Horizontal ni en la Ley Concursal, no ha previsto expresamente los privilegios y preferencias de los créditos por gastos comunes en concurso, pero ello no debe impedir considerarlo como una hipoteca legal tácita y, en consecuencia, reconocerlo como un crédito con privilegio especial dentro del concurso.

12. Avala esta interpretación la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre los gastos de urbanización. Nuestro Tribunal Supremo en Sentencia núm. 379/2014, 15 de julio (ECLI:ES:TS:2014:3169), en su FJ 5º apartado 3 in fine dice lo siguiente:

<<A la vista de cuanto precede, cabe concluir que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar, de conformidad con el art. 90.1.1º LC , de una hipoteca legal tácita, cuya constancia en el Registro de la Propiedad, sea mediante una inscripción de los planes de equidistribución, sea mediante anotaciones marginales (actos a los que nos hemos referido), aunque no haya sido inscrita como tal hipoteca, da derecho a exigir a que se convierta de forma expresa con tal carácter (art. 158.2 LH). Sin embargo, ello no impide que ostente la condición de hipoteca legal tácita a efectos del reconocimiento del privilegio especial, pues en el apartado 2 del art. 90 LC , se establece que, para que puedan ser clasificada con tal carácter, "la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores" >>

Esta doctrina ha sido reiterada en la Sentencia núm. 438/2015, 23 de julio (ECLI:ES:TS:2015:3724).



13. A efectos de su clasificación, lo determinante es la prelación del crédito y su naturaleza real sobre el inmueble, naturaleza que comparte con el crédito por gastos comunes. A esos efectos creemos que es indiferente que se hayan podido considerar públicos los créditos por gastos de urbanización a favor de las juntas de compensación. Por todo ello, no podemos compartir el criterio de la Audiencia Provincial de Murcia, recogido en su sentencia núm. 749/2016, de 22 de diciembre (ECLI:ES:APMU:2016:2744). Ahora bien, este Tribunal admite que los créditos por gastos comunes, a pesar del concurso, gozan de las garantías reales que las LPH les dispensa. Así la Audiencia Provincial de Murcia afirma que:

<<Esta afección real del piso o local en garantía del pago de las cuotas por gastos comunes, hasta el límite que el precepto señala, no desaparece por el concurso, pues no hay norma que lo imponga , de manera que en caso de transmisión del piso o local, el adquirente del mismo deberá responder por esas sumas, estando afecto el inmueble en régimen de propiedad horizontal adquirido . Que ello provoque que el comprador rebaje el precio de su oferta de compra de forma proporcional, no habilita, entendemos, a privar de eficacia a dicha norma>>.

No podemos estar de acuerdo con esta última interpretación, ya que el art. 149.5 LC establece que "en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales , salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen". Por lo tanto, en nuestra opinión, el gravamen que garantiza el pago de los créditos a favor de la comunidad debería purgarse con la transmisión del inmueble y solo su clasificación como especialmente privilegiado permite su adecuada protección.

14. Tenemos que excluir de dicha clasificación, primero, el crédito por las costas derivadas del procedimiento seguido para su cobro, que debe de ser clasificado como ordinario y liquidado mediante la oportuna tasación. Segundo, los intereses devengados por la mora en el pago de dichas obligaciones, puesto que la garantía no alcanza dicho crédito, aunque la cuestión es, como el resto de las anteriores consideraciones, discutible.

15. Por una parte, hemos considerado que el crédito está garantizado con hipoteca legal tácita, por lo que, conforme al art. 161 LH debería producir los mismos efectos que la hipoteca voluntaria. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el art. 114 LH , la garantía podría extenderse a los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. Sin embargo, lo cierto es que el art. 553.4.3 CCC no se refiere a los intereses que devenguen dichos créditos y que la Ley Concursal, como regla general, califica de subordinados "los créditos por (...) e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios", art. 92.3 LC . Aunque dicho precepto excluye los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía, lo cierto es que el texto de la norma, como hemos dicho, no extiende la garantía real a los intereses. Por lo tanto, debemos clasificarlos como subordinados sin cuantía hasta que se liquiden.

Tercero.

Costas.

16. Conforme a lo que se establece en el art. 398 LEC , no procede hacer imposición de las costas, al haberse estimado el recurso, razón por la que es procedente ordenar la devolución del depósito constituido al recurrir.

FALLAMOS

Estimamos el recurso de apelación interpuesto por Comunidad de Propietarios Edificio Financia CALLE000 NUM000 - NUM001 y CALLE001 NUM002 - NUM003 Barcelona contra la resolución del Juzgado Mercantil núm. 1 de Barcelona de fecha 18 de julio de 2018, dictada en las actuaciones de las que procede este rollo, que se revoca, y en consecuencia, se estima la demanda incidental y se clasifican como especialmente privilegiados el crédito de la Comunidad por importe de 18.492,13 euros por los gastos comunes devengados antes de la declaración de concurso, sobre la finca propiedad de la concursada, así como ordinarios los créditos correspondientes a las costas judiciales devengadas en la reclamación de las cuotas, y subordinados los intereses derivados hasta la declaración de concurso, sin hacer especial imposición de las costas del recurso.

Contra la presente resolución podrán las partes interponer en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación recursos de casación y/o extraordinario por infracción procesal ante este mismo órgano.



Remítanse los autos originales al juzgado de procedencia con testimonio de esta sentencia, una vez firme, a los efectos pertinentes.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.