

## 4. Administración de Justicia

### JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

*Edicto de 5 de enero de 2018, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Cinco de Estepona, dimanante de autos núm. 834/2011. (PP. 477/2018).*

NIG: 2905142C20110004434.

Procedimiento: Proced. Ordinario (N) 834/2011. Negociado: K.

De: CP Vista Golf.

Procuradora: Sra. Pilar Tato Velasco.

Contra: Mark Hunt.

#### EDICTO

#### CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

#### SENTENCIA NÚM. 3/18

En Estepona, a tres de enero de dos mil dieciocho.

Vistos por doña Isabel Conejo Barranco, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Cinco de esta ciudad y su partido judicial, los presentes autos de Juicio Ordinario núm. 834/2011 (reclamación de cantidad) seguidos ante este Juzgado a instancia de la Comunidad de Propietarios Vista Golf, representada por la Procuradora doña Pilar Tato Velasco y defendida por el Letrado don Óscar Martínez Rodríguez, contra don Mark Hunt, declarado en situación de rebeldía procesal.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Que por la Procuradora doña Pilar Tato Velasco, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Vista Golf, se interpuso demanda de Juicio ordinario contra don Mark Hunt, en la que una vez expuestos de forma numerada los hechos y fundamentos jurídicos terminaba suplicando que se dictara una sentencia estimatoria de sus pretensiones.

Segundo. Que por este Juzgado se dictó decreto por el que se admitía a trámite la demanda y se daba traslado al demandado para que la contestara en el plazo de veinte días, no realizándose tal acto por el mismo, dictándose diligencia de ordenación por la que se le declaraba en rebeldía y se convocaba a las partes a la preceptiva audiencia.

Tercero. Que a ésta sólo compareció la actora, que propuso como prueba la documental por reproducida, por lo que quedaron los autos pendientes de dictar sentencia al amparo del art. 429.8 de la LEC.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En el presente caso analizamos la reclamación efectuada por la parte actora, derivada, según afirma, de los siguientes hechos: el demandado es propietario de los apartamentos núms. 16, 17 y 18 y de las plazas de aparcamiento núms. 16, 17 y 18 de la

Comunidad de Propietarios Vista Golf, que está sujeta a la ley de propiedad horizontal; a día de hoy la deuda total pendiente asciende a 15.473,06 euros, según se acredita con certificación del secretario administrador de la comunidad que se adjunta como documento 4; no obstante, a esta cantidad habrá que añadir las cuotas que se devenguen posteriormente y mientras sea propietaria la demandada.

Ante esta reclamación la parte demandada ni comparece ni contesta a la demanda, es decir, es declarada en rebeldía, situación que no implica su allanamiento. Esta postura procesal adoptable por la parte demandada no supone «per se» que los hechos constitutivos de la pretensión del actor sean ciertos. Ello impone a la demandante la obligación de acreditar tales hechos, pues así lo establecen las normas sobre carga probatoria del artículo 217 de la LEC. Asimismo, aun acreditados los hechos constitutivos de la pretensión, se hace imprescindible que las consecuencias jurídicas sean las que dimanen de los hechos acreditados, sin que la situación de rebeldía imponga que hayan de ser aceptadas las establecidas por el actor en su demanda. Pero por las mismas razones, es evidente que la rebeldía del demandado condiciona el resultado probatorio, dado que el propio artículo 217 de la LEC obliga al demandado a probar los hechos impositivos y extintivos de la pretensión.

Segundo. Entrando ya en el fondo del asunto, hemos de decir que la parte actora ejercita acción personal con base en los artículos 9.1.e), 14 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, en reclamación de cuotas ordinarias de participación en los gastos generales de la comunidad.

En cuanto al pago de las cuotas de comunidad la mencionada ley es taxativa y así recoge la obligación del pago de los gastos generales adecuados para el sostenimiento del inmueble, calificada por la doctrina y la jurisprudencia como obligación «propter rem» porque la determinación del deudor se vincula a la propiedad de una cosa, estando pues a cargo la obligación de quien en un momento dado sea propietario, pero sin que ello altere su naturaleza obligacional y personal, como declararon las SSAP de Madrid de 2 de diciembre y de Baleares de 30 de junio de 1998, que citan la STS 20 de mayo de 1993 y las SSAP de Palma de Mallorca de 17 de diciembre de 1982, Pontevedra de 5 de diciembre 1991, Valencia, de 3 de noviembre de 1992, 31 de enero de 1993 y 24 de noviembre de 1994 y Zaragoza, de 18 de junio de 1994, sin perjuicio de la garantía real que pesa sobre la finca sobre los gastos producidos el último año y la parte vencida y no pagada de la anualidad corriente, por lo que como afirma la SAP de Málaga de 12 de noviembre de 1.998 el obligado al pago es el propietario del inmueble en el momento de su devengo. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril, no hace sino confirmar esta posición, como se desprende de la lectura del art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando establece en sus párrafos tercero y cuarto lo siguiente: «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...» Por otro lado, tras la reforma de la LPH operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, por la que se reformaron entre otros preceptos el anteriormente citado, se amplía el plazo de uno a los tres años inmediatamente anteriores, además de la parte vencida en la cual tuvo lugar la adquisición, que entró en vigor el 28 de junio de 2013.

Una vez que han quedado fijadas las posturas de las partes, hemos de decir que en el supuesto de autos, valorando la prueba documental, resulta que el demandado es propietario de los apartamentos núms. 16, 17 y 18 y de las plazas de aparcamiento núms. 16, 17 y 18 sitios en la Comunidad de Propietarios Vista Golf, y con los certificados

de deuda expedidos por el Secretario-Administrador se acredita que el importe total adeudado por el demandado en concepto de cuotas de comunidad devengadas y no satisfechas asciende a 53.254,83 euros (documentos núms. 1 a 4 de la demanda y más documental aportada en la audiencia previa) mientras que la parte demandada no ha acreditado el pago de dicha cantidad (art. 217 de la LEC).

Tercero. En cuanto a los intereses, en aplicación de los arts. 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, la cantidad fijada devengará, en el presente caso, el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda, incrementado en dos puntos desde el dictado de la sentencia (art. 576 de la LEC).

Cuarto. En relación con las costas, al haber sido estimada la demanda, procede imponerlas a la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 394 del Código Civil.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

#### F A L L O

Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora doña Pilar Tato Velasco, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Vista Golf contra don Mark Hunt, debo condenar y condeno a éste a que abone a la actora la cantidad de 53.254,83 euros, más el interés legal desde la fecha de presentación de la demanda, incrementado en dos puntos desde el dictado de esta sentencia, con expresa condena en costas a la parte demandada.

Esta resolución no es firme, y contra la misma cabe recurso de apelación en el plazo de veinte días, a resolver por la Il.ª Audiencia Provincial de Málaga.

Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado, indicando en las observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código «00», de conformidad en lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la L.O. 6/1985, del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a la causa de su razón, la pronuncio, mando y firmo.

Publicación. Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe, en el día de la fecha y hallándose celebrando Audiencia Pública por ante mí. Doy fe.

Y como consecuencia del ignorado paradero de MARK HUNT, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Estepona, a cinco de enero de dos mil dieciocho.- El/La Letrado/a de la Administración de Justicia.