

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

Edicto de 28 de marzo de 2019, del Juzgado de Primera Instancia núm. Cuatro de Cádiz, dimanante de autos núm. 430/2016. (PP. 1447/2020).

NIG: 1101242C20160002130.

Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) 430/2016. Negociado: 02.

Sobre: Reconocimiento de deuda.

De: Comunidad de Propietarios Puerto Varela General.

Procuradora: Sra. María Fernández Roche.

Letrada: Sra. María Isabel Mercedes López.

Contra: Cuarteles de Varela 2011, S.L.

SENTENCIA NÚM. 112/2018

En Cádiz, a 8 de junio de dos mil dieciocho.

Vistos por mí, Graciela González Carrasco, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Cuatro de Cádiz, los presentes autos de Juicio Verbal núm. 430/2016, seguidos a instancia de la Comunidad de Propietarios «Puerto Varela General», representada por la Procuradora doña María Fernández Roche y asistida por la Letrada doña Isabel Mercedes López, contra Cuarteles de Varela 2011, S.L., y en consideración a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios «Puerto Varela General» se presentó el pasado 30 de octubre de 2015, en el Decanato de los Juzgados de este partido judicial, solicitud de procedimiento monitorio que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, contra Cuarteles de Varela 2011, S.L., con base en los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, interesando se requiriera al demandado para que pagara a la actora la cantidad de 12.807,12 euros, más los gastos de requerimiento previo de pago ascendentes a 29,06 euros.

Segundo. Admitida a trámite la demanda mediante Decreto de fecha 18 de noviembre de 2015 y practicado el oportuno requerimiento, la mercantil demandada se opuso a la reclamación de la suma de 2.388,88 euros correspondiente a las cuotas del local 9. En fecha 9 de marzo de 2016 se dictó Diligencia de Ordenación requiriendo a la actora para que en el plazo de un mes presentara demanda de procedimiento monitorio, lo que por aquélla se verificó dentro de plazo. Por Decreto de fecha 13 de junio de 2016 se admitió a trámite la demanda y, efectuado el emplazamiento de la demandada, por ésta se presentó escrito de contestación a la demanda, señalándose el día 30 de junio de 2017 para la celebración de la audiencia previa. En la misma, a la que sólo asistió la parte actora, se oyó a ésta sobre la posible nulidad de actuaciones del procedimiento de Juicio Monitorio y sobre la inadecuación del procedimiento seguido por los trámites del Juicio Ordinario, estimándose de oficio esta última excepción y acordándose la continuación del procedimiento por los trámites del Juicio Verbal. Ese mismo día se dictó Auto en el que se declaró la nulidad de actuaciones desde la Diligencia de Ordenación de fecha 9 de marzo de 2016 dictada en el procedimiento de Juicio Monitorio y se tuvo a la demandada por allanada parcialmente a la pretensión actora condenando a la misma a abonar la suma de

10.418,24 euros. En virtud de Diligencia de Ordenación de fecha 28 de marzo de 2018 se señaló el día 5 de junio de 2018 para la celebración de la vista.

Tercero. En acto del juicio, al que sólo compareció la parte actora, ésta se ratificó en su demanda si bien manifestó que se había producido un pago de la deuda del local 9 por lo que fijó la suma reclamada en 1.380,88 euros correspondiente a las cuotas ordinarias desde el 1 de diciembre de 2006 al 1 de diciembre de 2010 y a la derrama extraordinaria del mes de septiembre de 2009. Recibido el procedimiento a prueba, se propuso por aquélla prueba documental la cual resultó admitida. Tras ello y formuladas por la parte sus conclusiones, quedaron los autos conclusos para sentencia.

Cuarto. En la tramitación de este juicio se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente procedimiento tiene por objeto la reclamación efectuada por la Comunidad de Propietarios «Puerto Varela General» de la cantidad de 1.380,88 euros en concepto de cuotas ordinarias del local núm. 9 correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2006 y el 1 de diciembre de 2010 y en concepto de derrama extraordinaria del mes de septiembre de 2009 del referido local; asimismo se reclaman los gastos de requerimiento de pago por importe de 29,06 euros.

Frente a ello la mercantil demandada, si bien no compareció al acto del juicio, presentó escrito de oposición en el Juicio Monitorio en el que se oponía al pago de las cuotas correspondientes al local núm. 9 alegando la excepción de falta de legitimación pasiva ya que el referido local era titularidad de Caja Rural del Sur, Sociedad Cooperativa de Crédito, desde finales de 2014.

Segundo. Fijadas, así, las posiciones de las partes, la documental acompañada por la actora con su solicitud de procedimiento monitorio acredita que la mercantil demandada era propietaria de la finca registral núm. 27.975 (local 9) sita en la Avenida Andalucía, Edificio Puerto Varela; el día 11 de junio de 2014 se celebró Junta General Extraordinaria de la Comunidad de propietarios en la que se aprobó la liquidación de la deuda que mantenía la demandada correspondiente al referido local por la suma de 2.388,88 euros, desglosada como sigue: 533,90 euros en concepto de cuotas ordinarias del 1.12.06 al 1.6.08, 432 euros en concepto de cuotas ordinarias del 1.7.08 al 1.12.09, 126,98 euros en concepto de derrama extraordinaria de septiembre de 2009, 1.152 euros por cuotas de los años 2010 a 2013 y 144 euros por cuotas de enero a junio de 2014. Asimismo, la nota simple informativa del Registro de la Propiedad aportada por la demandada con su escrito de oposición pone de manifiesto que en fecha 2 de diciembre de 2014 el local 9 pasó a ser propiedad de la entidad Caja Rural del Sur, Sociedad Cooperativa de Crédito. Finalmente, consta por el documento aportado por la actora en el acto del juicio que en fecha 27 de octubre de 2016 Caja Rural del Sur abonó la suma de 1.824,30 euros correspondiente a la deuda que mantenía con la Comunidad de propietarios por las cuotas ordinarias de los años 2011 a septiembre de 2016 y por la cuota extraordinaria de junio de 2016.

El art. 9.1.e) de la LPH dispone que «Son obligaciones de cada propietario: 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. (...)».

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. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación».

De este modo, la responsabilidad del propietario de un local en régimen de propiedad horizontal frente a la Comunidad por razón de las cuotas y gastos de comunidad que se devengan mientras ostenta la titularidad del elemento privativo se solapa con la responsabilidad propter rem o afección real que la ley impone al adquirente de tal elemento privativo respecto de los gastos devengados con anterioridad a su adquisición, en la extensión que precisa el art. 9.1.e) de la LPH. Se genera así una situación de solidaridad legal en cuanto a las cuotas adeudadas por el anterior titular y de las que es legalmente deudor el nuevo adquirente, frente a la comunidad titular del crédito.

La oposición formulada debe ser desestimada habida cuenta de que las cuotas reclamadas inicialmente en la demanda, desde el mes de diciembre de 2006 al mes de junio de 2014, se devengaron durante el periodo de tiempo en que la demandada era titular del local 9. En cualquier caso, satisfechas por la actual propietaria el día 27 de octubre de 2016 –con posterioridad a la interposición de la demanda–, las cuotas vencidas en el año 2014 –echa de adquisición del inmueble– y las vencidas en los tres años anteriores (2011, 2012 y 2013), la suma reclamada en la presente litis se circunscribe a las cuotas de la Comunidad de propietarios del mes de diciembre de 2006 y de la totalidad de los años 2007, 2008, 2009 y 2010, las cuales se encuentran incluso fuera del periodo de tiempo que el precepto transcrito considera exigibles al nuevo titular del local, por lo que debe responder de ellas en exclusiva el anterior propietario.

En atención a lo expuesto, se está en el caso de estimar la demanda y condenar a la mercantil demandada al pago de la suma de 1.380,88 euros más otros 29,06 euros correspondientes al importe del burofax remitido a la demandada en reclamación de las cuotas comunitarias (documentos núms. 9 y 10 de la solicitud de procedimiento monitorio).

Tercero. De conformidad con lo interesado por la parte actora y al amparo de los arts. 1.100 y 1.108 del Código Civil, se está en el caso de imponer a la demandada el pago de los intereses legales desde la fecha de la reclamación judicial que en este caso tuvo lugar con la interposición de la demanda de procedimiento monitorio (30 de octubre de 2015).

Cuarto. La estimación de la demanda conlleva, de conformidad con el art. 394.1 de la LEC, la imposición de las costas a la parte demandada por aplicación del criterio objetivo del vencimiento.

Quinto. Según el art. 455 de la LEC «Las sentencias dictadas en toda clase de juicio, los autos definitivos y aquellos otros que la ley expresamente señale, serán apelables, con excepción de las sentencias dictadas en los juicios verbales por razón de la cuantía cuando ésta no supere los 3.000 euros». Teniendo en cuenta que la cuantía del presente procedimiento no es superior a 3.000 euros, contra la presente resolución no cabe interponer recurso de apelación.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

F A L L O

Que estimando la demanda formulada por la Procuradora doña María Fernández Roche, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios «Puerto Varela General», contra Cuarteles de Varela 2011, S.L., debo condenar y condeno a la expresada demandada a abonar a la actora la suma de 1.409,94 euros, más los intereses legales

de esta cantidad desde la fecha de la reclamación judicial (30 de octubre de 2015), con imposición de las costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer recurso alguno.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo. Graciela González Carrasco, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Cuatro de Cádiz.

Publicación. La anterior sentencia ha sido leída y publicada por la Magistrada-Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha, estando celebrando audiencia pública con mi asistencia como Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.