

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

Edicto de 19 de marzo de 2018, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Cinco de Estepona, dimanante de autos núm. 745/2012. (PP. 1628/2018).

NIG: 2905142C20120003979.

Procedimiento: Proced. Ordinario (N) 745/2012. Negociado: K.

De: Cdad. P. Villas de Costalita, Parcela 2, II Fase.

Procurador: Sr. Juan Carlos Palma Díaz.

Contra: María Alicia Sevilla Navarro y Carlos Luis Peláez Jiménez.

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En los autos cuya referencia obra en la parte superior de este escrito se ha dictado siguiente resolución:

SENTENCIA NÚM. 50/18

En Estepona, a diecinueve de marzo de dos mil dieciocho.

Vistos por doña Isabel Conejo Barranco, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Cinco de esta Ciudad y su Partido Judicial, los autos de Juicio Ordinario núm. 745/2012 (reclamación de cuotas de comunidad), seguidos ante este Juzgado a instancia de la Comunidad de Propietarios Villas de Costalita, Parcela 2, II Fase, de Cancelada, Estepona, representada por el Procurador don Juan Carlos Palma Díaz y defendida por el Letrado don Óscar Ernesto Bornico, contra don Carlos Luis Peláez Jiménez y doña María Alicia Sevilla Navarro, declarados en situación de rebeldía procesal.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Que por el Procurador don Juan Carlos Palma Díaz, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Villas de Costalita, Parcela 2, II Fase, de Cancelada, Estepona, se interpuso demanda de Juicio Ordinario contra don Carlos Luis Peláez Jiménez y doña María Alicia Sevilla Navarro, 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 a la parte demandada para que la contestara en el plazo de veinte días, no realizándose tal acto por la misma, 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, y más documental, 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; la parte demandada es propietaria de la vivienda ubicada en la Urbanización Villas de Costalita Parcela 2, y tiene señalado un coeficiente de participación en los gastos de comunidad de 2,548%; en la Junta del pasado 11 de agosto de 2011, que se celebró para tratar entre otros el tema de los morosos en la comunidad, se acordó que se interpondrían demandas judiciales, específicamente así se adoptó en el punto 3.º del orden del día; ante la negativa de pago y la pasividad demostrada por la demandada, la junta general antes mencionada autorizó al presidente de la Comunidad de Propietarios para proceder judicialmente a su cobro, y a la fecha de la reclamación postal y puesta en mora ascendía a la suma de 6.128,16 euros, sin perjuicio que en el devenir del proceso, nuevos vencimientos seguramente se producirán, por lo que al momento de dictar la correspondiente sentencia, se solicita desde ya se proceda, previa acreditación mediante las correspondientes probanzas, se actualice el estado de la deuda.

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 de 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 1998 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 la parte demandada es propietaria de vivienda ubicada en la Urbanización Villas de Costalita Parcela 2 (documento núm. 2 de la demanda), y que en fecha 11 de agosto de 2011 se celebró Junta de Propietarios en la que en el punto 3.º del orden del día se aprobó por unanimidad todos los saldos de los propietarios morosos y si dentro de un plazo razonable, la situación no se regularizaba, iniciar las acciones judiciales de acuerdo con el art. 21.1 de la LPH (documento núm. 3 de la demanda), constando en el certificado de actualización expedido por el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios actora, que a fecha de 13 de marzo de 2018, la casa núm. 71, propiedad de don Carlos Luis Peláez Jiménez y doña María Alicia Sevilla Navarro, tienen contraída una deuda de 31.551,73 euros, mientras que la parte demandada no ha acreditado el pago de dicha cantidad.

Por todo lo anterior, procede estimar la pretensión de la parte actora al haber cumplido con la obligación de probar los hechos alegados y las consecuencias jurídicas de los mismos, mientras que la parte demandada no ha probado los hechos impositivos y extintivos de la pretensión aducida de contrario (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 lega 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 el Procurador don Juan Carlos Palma Díaz, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Villas de Costalita, Parcela 2, Il Fase, de Cancelada, Estepona, contra don Carlos Luis Peláez Jiménez y doña María Alicia Sevilla Navarro, debo condenar y condeno a éstos a que abonen a la actora la cantidad de 31.551,73 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 para que sirva de cédula de notificación al demandado y demandado, doña María Alicia Sevilla Navarro y don Carlos Luis Peláez Jiménez.

El/La Letrado/a de la Administración de Justicia.