

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2

Procedimiento: Asunto Civil

SENTENCIA

JUEZ QUE LA DICTA

Lugar

Fecha: veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete

PARTE DEMANDANTE:

Abogado:

Procurador:

PARTE DEMANDADA UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN

Abogado:

Procurador:

OBJETO DEL JUICIO: Verbales de propiedad horizontal

1 ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La comunidad de propietarios reclamante interpuso en este Juzgado petición inicial de Procedimiento Monitorio en reclamación de 1.407,32 euros contra

SEGUNDO: Admitida a trámite la solicitud, se acordó requerir a la deudora para que en el plazo de 20 días pagara al peticionario la cantidad reclamada o comparecieran ante el Juzgado alegando sucintamente en escrito de oposición las razones por las que a su entender no debe la cantidad reclamada.

██████████ DON ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ actuando bajo la misma representación y
██████████ ██████████ se opusieron al requerimiento de pago alegando su
falta de obligación de contribuir por existir un derecho de
uso sobre la finca en favor de otra persona.

██████████ ██████████ presentó escrito de
oposición. Ello no obstante, mediante decreto de 8 de febrero
de 2016 se ordenó el archivo del procedimiento monitorio y
continuación del procedimiento por los trámites del juicio
verbal respecto de todos los requeridos de pago, pesar de que
éste no se había opuesto al requerimiento de pago.

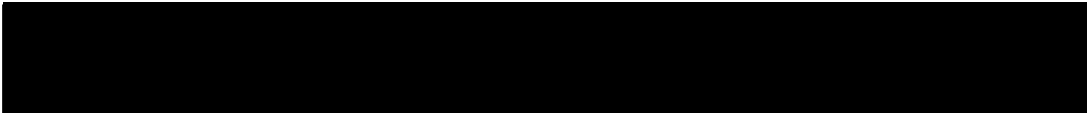
TERCERO: Del escrito de oposición se dio traslado a la
parte actora emplazándola por diez días para la presentación
de su impugnación a la oposición, lo que así hizo dentro de
plazo.

CUARTO: Al no haberse solicitado la celebración de vista
por ninguna de las partes, quedaron las actuaciones vistas
para sentencia.

QUINTO: En la tramitación de este procedimiento se han
cumplido todas las formalidades legales, salvo el plazo para
dictar sentencia debido a la carga de trabajo del órgano.

2 FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La comunidad de propietarios ██████████ ██████████
reclama en este procedimiento el pago de 1.407,32 euros contra
los demandados con fundamento en el incumplimiento por éstos
de su obligación de contribuir al pago de los gastos generales
para el sostenimiento del inmueble, de conformidad con el
artículo 9.1. e) de la Ley de Propiedad Horizontal.



Como fundamento de esta reclamación aportó copia del acta de la Junta de Propietarios de 23 de agosto de 2014; certificación de la secretaria de la comunidad donde consta la aprobación de la liquidación de la deuda a los demandados, de fecha 3 de febrero e 2015 y certificación que acredita la notificación del requerimiento de pago en el tablón de anuncios de la comunidad, además de acuses de recibo de notificaciones por correo certificado.

DON LEOPOLDO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se opusieron a la pretensión de la parte actora alegando que sobre la vivienda sujeta a la obligación de pago de los gastos generales existe un derecho de habitación constituido en favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y que, de acuerdo con el artículo 527 del Código Civil, es éste el obligado al pago de los gastos reclamados.

El escrito de oposición fue impugnado por la parte actora, defendiendo la legitimación pasiva de los propietarios del inmueble en todo caso.

[REDACTED] no presentó escrito de oposición pero a pesar de ello se ordenó respecto del mismo el archivo del procedimiento y la continuación para él también por los trámites del juicio verbal, lo que debería suponer tenerle como parte demandada en esta fase del procedimiento.

Sin embargo, dicha resolución no fue notificada a [REDACTED] [REDACTED], quien no tuvo conocimiento de la transformación del procedimiento monitorio en un juicio verbal y tampoco posibilidad de intervenir en el mismo.

Por tal motivo existe una posible nulidad parcial de actuaciones respecto de don [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Sin perjuicio de que la misma sea solicitada por las partes, por motivos de economía procesal no será promovida de oficio, considerando respecto de [REDACTED] extinguido el procedimiento ya que la falta de oposición no ha supuesto para esta parte la transformación en procedimiento de ejecución, ni así ha sido solicitada por la parte actora, quien tampoco recurrió el decreto en el que así se decidió.

[REDACTED]

Y no se puede admitir que la falta de la debida actuación en procedimiento de ejecución respecto de don [REDACTED] lo convierta a éste en parte demandada del juicio que no ha presentado escrito de oposición ni, por [REDACTED] posición es objeto de debate ni puede resultar por esta sentencia.

Por este mismo razonamiento no puede considerarse su actitud como un allanamiento, como entiende el actor en su escrito de impugnación, ya el allanamiento conduce a una sentencia estimatoria y, como hemos dicho anteriormente, no puede existir respecto de [REDACTED] un pronunciamiento en la sentencia que se dicte puesto que no se opuso al requerimiento de pago.

Por otro lado, el allanamiento es una manifestación expresa de voluntad del demandado de aquietarse a las pretensiones de la demanda, consintiendo el dictado de una sentencia estimatoria.

En este caso resulta claro que [REDACTED] no solo no ha emitido esa declaración expresa de voluntad sino que no ha realizado actuación alguna, y ello en el juicio verbal -y lo mismo en el ordinario- no supone allanamiento ni admisión tácita de hechos, salvo en los casos previstos por la ley -y no es éste uno de ellos-, sino que da lugar a la declaración de rebeldía, lo que comporta una resistencia tácita que no releva al actor de la carga de la prueba de los hechos en que se funda su pretensión.

SEGUNDO.- Sobre lo único que puede ser objeto de discusión en esta sentencia, la legitimación pasiva de [REDACTED] LEOPOLDO [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] para responder de los gastos generales para el sostenimiento de inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal, podemos citar la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección 5ª), de 24 septiembre:

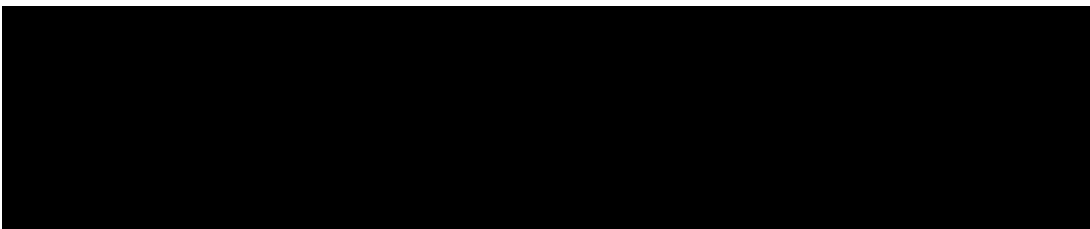
Sostiene la recurrente, por otro lado, la legitimación pasiva de la [REDACTED] en su calidad de usufructuaria de la finca en cuestión. Alegación que no puede ser acogida, debiendo destacar, en este sentido, que la mayoría de la llamada pequeña jurisprudencia estima que dicha

[REDACTED]

obligación recae sobre el nudo propietario y no sobre el usufructuario, sin perjuicio de la relación interna con el usufructuario, regida por los artículos 500 y siguientes del Código Civil. A tal respecto se recuerda que tanto el artículo 9 como el 20, ambos de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción anterior a su reforma por Ley 8/1999, respecto a la obligación de contribuir a los gastos generales, se refieren sólo al propietario o al que tenga la titularidad del piso o local, condición que recae exclusivamente sobre el propietario y no sobre el usufructuario, titular sólo de un derecho real sobre cosa ajena - en su redacción vigente tanto el artículo 9 como el 21 también se refieren al propietario -.

Que la única referencia al usufructuario es la contenida en el artículo 14.3 de dicha Ley - tras la referida reforma, artículo 15.1, apartado tercero -, concediéndole sólo un poder de representación, del que se desprende que los acuerdos aprobados vinculan al representado (nudo propietario) y no al representante (usufructuario); y que, por otro lado, la afectación real (artículo 9 de la Ley) grava el derecho real del propietario y no del usufructuario, quien, por tanto, frente a la comunidad es ajeno al cumplimiento de las obligaciones dominantes del régimen de propiedad horizontal (Vid. Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona de 18 de abril de 2000, AC 1998\5131; y de Murcia de 12 de febrero de 2002, JUR 2002\120188). Obviamente, por lo dicho, tampoco concurriría la falta de litisconsorcio pasivo necesario, en caso de que no hubieran sido traídos a la litis los usufructuarios, ya que en modo alguno pueden resultar directamente afectados por la resolución que se dicte, pues las consecuencias que para ellos pueda tener la sentencia que resuelva este litigio tienen carácter reflejo no directo, que no les legitiman para ser parte en el mismo, motivos, los expuestos, que conllevan a que este motivo de apelación corra igual suerte desestimatoria que el anterior.

Por tanto, de esta sentencia, así como de las acertadamente citadas por la parte actora en su escrito de impugnación, queda clara la legitimación pasiva de los propietarios como obligados frente a la comunidad al pago de los gastos generales.



TERCERO.-Por lo anterior, procede la estimación de la demanda respecto de DON LEOPOLDO [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] quienes se condena además al pago de las costas causadas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

1FALLO

Que debo estimar la demanda presentada por el procurador de los tribunales señor don [REDACTED], en representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO [REDACTED], contra DON [REDACTED] y [REDACTED] representados por el procurador de los tribunales señor don [REDACTED], y condeno a éstos a pagar a la actora la cantidad de 1.407,32 euros, más los intereses legales desde la presentación de la petición inicial de procedimiento monitorio, con imposición a las demandadas de las costas causadas.

Esta sentencia ES FIRME y contra la misma no cabe recurso alguno por razón de su cuantía.

Así por mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos la pronuncio, mando y firmo.



DUBLICACIÓN.- Dada, leída y
por que la dictó, estando e
la fecha, de lo que yo, el/l
a veintinueve de diciembre

