

SAP LLEIDA NÚM. 272/2012 DE 2 DE JULIO DE 2012. PROPIEDAD HORIZONTAL. RESPONSABILIDAD POR DEUDAS DE CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES. PROCESO MONITORIO: “LA LEGITIMACIÓN PASIVA DEL TITULAR REGISTRAL CON POSTERIOR DERECHO DE REPETICIÓN CONTRA EL PROPIETARIO DEUDOR REGULADO EN EL ART. 21.4 LPH QUEDA CONDICIONADA AL HECHO DE QUE DEBA RESPONDER SOLIDARIAMENTE DEL PAGO DE LA DEUDA EN VIRTUD DEL ART. 9.I)”¹

M^a Carmen González Carrasco
Profesora acreditada CU Derecho Civil
Universidad de Castilla- La Mancha
Centro de Estudios de Consumo

Fecha de publicación: 12 de enero de 2015

El párrafo cuarto del art. 21 LPH (modificado por disp. Final 1.2 LECiv 1/2000) regula el proceso monitorio para la reclamación de deudas de los propietarios contra la comunidad, estableciendo que "*cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda –supuesto contemplado en el art. 9.i) LPH-, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente*".

Según el art. 21.4 LPH en la redacción que le dio la reforma operada por Ley 8/1999, el titular registral debía ser demandado en cualquier caso, originando una situación procesal de litisconsorcio pasivo necesario en los casos en que aquél no coincidía con el propietario actual. Tras la entrada en vigor de la LECiv 1/2000, que modificó nuevamente el art. 21.4 LPH, la reclamación del proceso monitorio regulado en dicho

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación Científica y Desarrollo Tecnológico, subvencionado con cargo al Programa Nacional de Promoción General del Conocimiento, de la Dirección General de Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia “Grupo de Investigación y Centro de Investigación con CESCO. Mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho del Consumo”. Investigador principal: D. Angel Francisco Carrasco Perera. Número del Proyecto de Investigación: DER2011-28562.

artículo “podrá” dirigirse frente al titular registral, pero de no hacerlo así, en absoluto se incurre en un defecto procesal de falta de litisconsorcio. El error de la norma, por el que la misma ha acabado siendo contradicha en sus propios términos por la doctrina de las Audiencias, consiste en equiparar al anterior propietario que debe responder solidariamente del pago de la deuda con el mero titular registral, y considerar a ambos obligados en el último inciso de la norma. Porque, a diferencia del propietario anterior, que puede ser obligado solidario en virtud del principio de apariencia jurídica derivado del art. 9 LPH, y que por ello mismo puede después de pagar, repetir contra el verdadero deudor, la situación del titular registral no es (necesariamente) la de obligado.

El propietario anterior puede ser demandado por dos razones: a) porque no haya comunicado ni sea conocida por notoriedad la transmisión a los órganos de la comunidad, supuesto en el que la propia LPH [art. 9.i)] lo considera solidariamente obligado junto con el adquirente a las deudas devengadas con posterioridad a la transmisión; o b) o por haber sido el propietario del inmueble en el momento en que la deuda devino exigible, en cuyo caso él es el deudor y la posición del actual propietario se reduce a la de garante en virtud de la afección real del piso o local por las cantidades que se encuentren dentro de los límites actualmente señalados por el art. 9.e) tras la reforma operada por Ley 8/2013 (las cantidades vencidas en la anualidad en curso y en las tres anualidades anteriores). Es claro que sólo en el primer caso podrá “repetir” contra el deudor, y sólo al primer caso se refiere el art. 21.4 LPH.

Sin embargo, por la sola condición de titular registral, esto es, por la sola circunstancia de que no se haya hecho constar en el Registro la transmisión de la propiedad (producida fuera del Registro) del piso o local cuyo nuevo propietario incurre posteriormente en impago, aquél no deviene deudor ni responsable en los términos expresados en el art. 9.e) ni 9.i) LPH. La posibilidad de traerlo al proceso sólo se justifica en la evitación de problemas registrales por falta de identidad entre titular registral del bien y deudor ejecutado en la anotación del embargo preventivo, de la anotación preventiva de embargo y del resto de actos propios de la ejecución. Por ello, nunca estuvo claro qué podía pedirse contra el titular registral en el proceso monitorio especial regulado en el art. 21 LPH, y sobre todo, se desconocía qué significado alcanzaba el art. 21 LPH cuando afirma que el titular registral podrá “repetir” contra el propietario deudor.

Todo parecía indicar que el art. 21.4 LPH sería inaplicable en sus propios términos, porque si el titular registral puede ser demandado a los solos efectos de facilitar los actos de ejecución evitando problemas de tracto sucesivo, es claro que su legitimación pasiva, en cuanto a esta sola finalidad, es indiscutible; pero no lo es menos que si no se le demanda juntamente con el deudor, podrá oponerse a la demanda y deberá ser absuelto en tanto en cuanto no es deudor de la deuda que se reclama, en cuyo caso no

habrá ejecución posible. Por lo tanto, nada podrá repetir (ni siquiera cuando, por no oponerse, se ejecute el piso o local que figura a su nombre en el Registro de la propiedad pero que corresponde a otra persona), porque no existirá ningún detrimento en su patrimonio a no ser que pagase voluntariamente. Y si, además de ser el titular registral, es deudor por haberse devengado la deuda cuando él era propietario, tampoco podrá repetir contra el propietario, que sólo es garante con el valor del piso o local, de una deuda ajena devengada dentro de los límites temporales que actualmente expresa el art. 9 LPH. Por lo tanto, sólo es posible que el titular registral deba responder a la demanda inicial del proceso monitorio con posibilidad de repetición posterior en el caso de que, habiéndose devengado la deuda reclamada con posterioridad a la transmisión extrarregistral, no haya comunicado la misma ni ésta notoria en relación con los órganos de la comunidad. Entonces, lo que el artículo debería decir es a) que en todos los casos en que exista desconocimiento de la transmisión (registral o extrarregistral) se podrá demandar únicamente al anterior propietario, quien podrá repetir posteriormente; b) que en los casos en que comunicada o conocida la transmisión, el titular registral sea distinto del propietario, podrá demandarse a aquél juntamente con éste al sólo efecto de posibilitar los actos de ejecución; y c) que sobra la posibilidad de repetición en este último caso, porque el titular registral, por esta sola razón, no está llamado a responder, ni puede ser condenado a hacerlo, ni se le impondrán las costas del proceso monitorio.

La sentencia que comentamos es reflejo de esta contradicción legal. La comunidad actora (aunque en fase de apelación pretendió variar dicho carácter) demandó a la sociedad única y exclusivamente como titular registral de los elementos privativos que no se hallaban al corriente de pago. Dicha titular registral se opuso a la demanda inicial del proceso monitorio y las actuaciones se siguieron por los trámites del juicio verbal, donde dicha titular registral fue absuelta, demostrando que la especialidad en materia de legitimación registral que el art. 21 LPH intentó introducir en el proceso monitorio por deudas del propietario frente a la comunidad es, sencillamente, impracticable.

La Sala no niega la legitimación pasiva ex art. 21.4 LPH, pero afirma que su responsabilidad, en tanto que titular registral, únicamente podría declararse, a efectos de tener que soportar una eventual ejecución forzosa, en el caso de que existiera un pronunciamiento judicial que pueda ser ejecutado por haberse dirigido la demanda contra el verdadero deudor (el propietario), lo que no sucede en este caso desde el momento en que la demanda sólo se dirige contra la demandada, como titular registral. En un primer momento, afirma que esto es así por no tratarse del proceso monitorio regulado en el art. 21.4, pero seguidamente, al constatar que el proceso comenzó siéndolo y la demandada fue absuelta en virtud del mismo razonamiento, añade: “*aun cuando se tratara de un juicio monitorio, con la actual regulación ya no es obligatorio demandar al titular registral (a diferencia de la redacción anterior del art. 21 dada por*



la ley 8/99, de 6 de abril) sino que únicamente se establece la posibilidad de dirigir la petición inicial contra el propietario anterior de la vivienda o contra el titular registral, de forma potestativa y, además, condicionada al hecho de que deba responder solidariamente del pago de la deuda. En este sentido, el art. 9.i) LPH establece como supuesto de solidaridad la falta de comunicación al secretario de la Comunidad del cambio de titularidad de la vivienda, pero especificando que dicha falta de comunicación no tendrá los efectos señalados cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el art. 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda, por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria, tal como sucede en el presente caso”.