LA COMUNIDAD ANTE LA VENTA DE UN INMUEBLE CON RECLAMACIÓN JUDICIAL DE CANTIDADES

ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR JURÍDICO DEL CAFMADRID

En la casuística cotidiana, encontramos situaciones llamativas como la petición de archivo de un procedimiento de reclamación de cantidades por parte de un propietario demandado, alegando que ha transmitido el inmueble y, por tanto, ya no le es imputable la deuda por corresponder al nuevo adquirente por la existencia de la afección real que consagra el art. 9.1.e) LPH.

El art. 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) señala quién puede ser considerada parte legítima de un procedimiento, estableciendo el Alto Tribunal que la legitimación pasiva consiste en *«una posición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal pasiva, en cuanto supone una coherencia o armonía entre la cualidad atribuida -titularidad jurídica afirmada- y las consecuencias jurídicas pretendidas»* (SSTS de 27 de junio de 2011 y de 11 de noviembre de 2011).

Dicho en otras palabras: ¿es el propietario transmitente que manifiesta en este momento que ha vendido, responsable de la deuda generada con la comunidad? La respuesta debe ser afirmativa en este sentido por cuanto la reclamación judicial de cuotas comunitarias es una acción personal, para la cual el antiguo propietario siempre estará legitimado pasivamente respecto a las deudas generadas hasta el momento en que transmitió la vivienda o local. No pierde, por tanto, con la transmisión del inmueble, su condición de parte en el proceso, por lo que la afección real se articula como una garantía adicional que la comunidad adquiere gracias a la compraventa para responder de la deuda existente, pero referida exclusivamente a los períodos correspondientes a la anualidad corriente y los tres años anteriores.

A mayor abundamiento, debe recordarse la obligación del propietario transmitente contenida en el art. 9.1.i) de la LPH, de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario el cambio de titularidad de la vivienda o local, por lo que el incumplimiento de esta comunicación le obliga a seguir respondiendo de las deudas devengadas con posterioridad a la venta de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio de sus derechos futuros de repetir contra este (no siendo de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el art. 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria).

CÓMO PROCEDER

1. **Si la reclamación de cantidades abarca un período comprendido entre el año en curso y los 3 anteriores**, una vez comunicada la existencia de un nuevo propietario deberá informarse a éste la deuda existente requiriéndole del pago y, en caso de no ser atendido en un plazo razonable, podrá interponerse la demanda de juicio verbal contra el anterior propietario y el nuevo, o en su caso, ampliar la demanda en curso contra éste.

2. **Si la reclamación de cantidades abarca un período de hasta 5 años.** Hasta las cuotas del año en curso y los tres anteriores, se sustanciarán por lo dicho anteriormente, y en la diferencia, la deuda deberá seguirse contra el propietario transmitente.

3. **Si la reclamación de cantidades supera los 5 años.** Es doctrina del Tribunal Supremo, que si no se interrumpió la prescripción en los términos contenidos en el art. 1973 del Código Civil, la deuda no puede ser considerada como tal y por lo tanto no puede ser reclamada ni puede tenerse al propietario por moroso por ella, teniendo derecho de voto si no adeuda cantidades más allá de las aquí señaladas.