



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 3 DE MÁLAGA

C/ Calle Fiscal Luis Portero García S/N. 2ª planta.
BANESTO CTA. Nº 2935
Tlf: 677.98.22.70/677.98.22.71/677.98.22.72, Fax: 951939123
Email:
Número de Identificación General: 2906742C20170003386
Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) 188/2017. Negociado: 8

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
ASESORIA JURIDICA
21 NOV. 2017
ENTRADA
Nº Orden.....
Nº Doc.....

SENTENCIA Nº 139/2017

JUEZ QUE LA DICTA: Dª ESTEFANIA ZAPICO MARTÍN

Lugar: Málaga

Fecha: diez de mayo de dos mil diecisiete

PARTE DEMANDANTE:

Abogado: FRANCISCO PALACIOS CASTILLO
Procurador: MARTA MERINO GASPAS

PARTE DEMANDADA EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA
(EN REBELDÍA), BBVA, SA y (EN REBELDÍA)

Abogado: NURIA SANCHEZ MUNOZ
Procurador: PEDRO BALLEÑILLA ROS

OBJETO DEL JUICIO: RECLAMACION DE CUOTAS Y PREFERENCIA DE CRÉDITOS


OBJETO DEL JUICIO: RECLAMACIÓN DE CUOTAS y PREFERENCIA DE CRÉDITOS

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora de los Tribunales Sra. MERINO GASPAS, en nombre y representación de la se interpuso demanda de proceso verbal contra el EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, BBVA SA y JUAN ANTONIO TRUJILLO AMORES en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que estimó de aplicación, solicitaba finalmente se dictara sentencia por la cual se condenase a la demandada a satisfacer al actor la suma de 1.297,64 euros, más los intereses legales, y solicita respecto del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA y BBVA SA, que se declare preferente la por importe de 1.197,32 euros respecto de las cargas inscritas a favor de los demás codemandados en la finca registral Nº del Registro de la Propiedad Nº 8 de Málaga, así como al pago de las costas procesales si se opusieren a la demanda.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda mediante decreto de fecha 03/03/2017, se emplazó a las partes con las advertencias legales oportunas. La demandada BBVA se personó en autos mediante escrito de fecha 03/04/2017 allanándose parcialmente a

Código Seguro de verificación: 34TYrjh8tb8TTdqtQS7wZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificar/2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	NIEVES ESTEFANIA ZAPICO MARTIN 10/05/2017 13:48:17	FECHA	11/05/2017
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 11/05/2017 09:57:11		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/6
 34TYrjh8tb8TTdqtQS7wZA==			



la demanda reconociendo la preferencia del crédito en lo correspondiente a la parte vencida de los años 2016, 2015 y 2014 relativos a las tres anualidades anteriores al año en curso, oponiéndose a la prelación del crédito respecto de las anualidades 2011 y 2013 por exceder de dicho plazo, solicitando la no imposición de costas. La demandada AYUNTAMIENTO DE MARBELLA y el demandado [REDACTED] fueron declarados en situación procesal de rebeldía.


TERCERO.- Ninguna de las partes ha interesado la celebración de vista, presentado el demandado [REDACTED] escrito posterior aceptando la deuda reclamada. Tras lo cual han quedado las actuaciones concluidas para el dictado de la presente sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Solicita la Comunidad de Propietarios actora que se condene a [REDACTED] como titular del inmueble Local número 2 de la Comunidad de Propietarios demandante, a que abone a la Comunidad la suma de 1.297,64 euros, a que asciende la deuda que mantiene el referido comunero, derivada del impago de las cuotas comunitarias ordinarias que le corresponden, según liquidación aprobada por la comunidad de propietarios, más los intereses legales, y las costas del procedimiento. Así mismo, alega que la finca registral [REDACTED] del Registro de la Propiedad Nº 8 de Málaga titularidad de la demandada está gravada con una Hipoteca constituida a favor de BBVA objeto de la inscripción 3ª, y un Embargo a favor del AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, por lo que solicita la declaración de preferencia del crédito de la actora por la suma de 1.197,32 euros (cuotas de las anualidades 2013, 2014, 2015, 2016), frente a dichas cargas en los términos del artículo 1.923 CC en relación con el artículo 9 LPH.

La parte demandada AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA no ha comparecido al acto de juicio pese a constar citadas en legal forma, no formulando oposición a los hechos aducidos en su contra, ni impugnación de la documental aportada de adverso. Conforme reiterada doctrina jurisprudencial, la circunstancia de que la parte demandada no se hubiese personado en plazo para contestar a la demanda, y que, por ello, hubiera sido declarada en situación de rebeldía procesal, no supone una admisión de los hechos de la demanda, ni exime a la parte demandante de la carga de acreditar aquellos en los que se funda su pretensión, conforme a las reglas distributivas de la carga de la prueba, del mismo modo que tampoco queda el tribunal sentenciador exonerado de examinar y valorar el material probatorio para formar su convicción acerca de tales hechos (STS de 19 de noviembre de 2007). *La situación procesal de la rebeldía del demandado, no supone allanamiento, ni siquiera admisión de hechos y no presenta otro alcance que el meramente preclusivo y el de la forma de las notificaciones (artículos 281 a 283) y la posibilidad brindada al actor de solicitar la medida cautelar. Ya el Tribunal Supremo, desde las añejas sentencias de 25 de junio de 1960, 17 de enero de 1964, 16 de junio de 1978 y 29 de marzo de 198, tiene declarado que no implica allanamiento, ni libera al demandante de probar los hechos constitutivos de su pretensión, recogiendo la sentencia de 27 de noviembre de 1897 que subsiste en la actora el onus probandi, no significando el silencio del rebelde confesión de los hechos de la demanda -sentencia de 4 de mayo de 1909 (STS de 3 de junio de 2004). Esta regla procesal ha sido recogida de forma positiva en el artículo 496.2º LEC, que dispone que la declaración de rebeldía no será considerada como allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, salvo los casos en que la ley expresamente disponga lo contrario.*

Código Seguro de verificación:34TYrjh8tb8TTdgtQ57wzA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificamv2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	NIEVES ESTEFANIA ZAPICO MARTIN 10/05/2017 13:48:17	FECHA	11/05/2017
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 11/05/2017 09:57:11		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/6
 34TYrjh8tb8TTdgtQ57wzA==			




La parte demandada BBVA se allana parcialmente a la demanda en lo correspondiente a la parte vencida de los años 2016, 2015 y 2014 relativos a las tres anualidades anteriores al año en curso, oponiéndose a la prelación del crédito respecto de las anualidades 2011 y 2013 por exceder de dicho plazo, solicitando la no imposición de costas.

El demandado [REDACTED] no ha contestado en plazo legal a la demanda, si bien posteriormente ha presentado escrito reconociendo la certeza de la deuda reclamada.

SEGUNDO.- Se ejercita por la Comunidad actora en primer lugar frente a [REDACTED] una acción de reclamación del pago de cuotas comunitarias, ante el incumplimiento por la demandada de la obligación legalmente contenida en el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, que obliga a cada propietario a 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, añadiendo el apartado f) del mismo precepto que es obligación de cada propietario contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

La documental aportada a las actuaciones permite declarar probada la existencia de una deuda líquida, vencida y exigible a cargo del [REDACTED] por el impago de las referidas cuotas. Así, se aporta el Certificado de fecha 17/11/2016 (documento 2 de la demanda) suscrito por el Administrador de la Comunidad con el visto bueno del Presidente, del acuerdo de la Junta General Ordinaria de fecha 05/05/2016 en la que se liquidó la deuda que mantiene el referido demandado con la Comunidad autorizando a su Presidente al ejercicio de las acciones legales oportunas, y que acredita que a fecha del certificado la deuda de la demanda asciende a la suma de 1.297,64 euros, correspondiente a las cuotas devengadas desde el año 2011 (dos cuotas ordinarias y comisiones bancarias por devolución de recibos), pasando por el año 2013 (en que se reclaman los meses de marzo, abril, mayo, junio, octubre, noviembre, y diciembre), la anualidad completa de 2014, los meses de enero, febrero y diciembre de 2015, y los meses de enero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2016. La legitimación pasiva de la parte demandada se acredita por la Nota simple informativa aportada como documento 1 de la demanda, que justifica que la titularidad de la finca indicada le corresponde al [REDACTED] constando en la misma nota simple registral que la finca aparece gravada con la hipoteca y embargo descritos en el fundamento que precede. Por otro lado no consta acreditado que el demandado haya impugnado ninguna de las Juntas de Propietarios ni los acuerdos en ellas adoptados sobre distribución de las cuotas comunitarias, ni de aprobación de partidas u obras extraordinarias, recordando a este respecto que el Tribunal Supremo tiene declarado que (sentencia del Tribunal Supremo de 16 junio 1995) *no puede excusarse el impago de las cuotas sin la previa impugnación de los acuerdos que las establezcan*. En definitiva, la documental aportada a las actuaciones, valorada en su conjunto conforme a las reglas de la sana crítica, evidencia que el Sr. [REDACTED] resulta deudor de la suma de 1.297,64 euros derivados del impago de las cuota ordinarias y gastos aprobados por la Comunidad, constando acreditada la pervivencia de la deuda en virtud del certificado aportado a autos, no aportando la parte demandada documento o prueba alguna justificativos de su pago, por lo que, incumbiendo a la parte demandada la carga de acreditar el pago de la suma reclamada (artículo 217 LEC), procede estimar las pretensiones de la Comunidad actora, condenando a [REDACTED]

Código Seguro de verificación: 34TYrjh8tb8TTdqtQS7wZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	NIEVES ESTEFANIA ZAPICO MARTIN 10/05/2017 13:48:17	FECHA	11/06/2017
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 11/06/2017 09:57:11		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/6
 34TYrjh8tb8TTdqtQS7wZA==			




al pago de la suma de 1.297,64 euros al haber incumplido lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que procede estimar en su integridad lo pretendido por la actora.

TERCERO.- En segundo lugar, se ejercita por la parte actora una acción de declaración del carácter preferente del crédito que ostenta contra [REDACTED] sobre la finca registral N° [REDACTED] y frente a la hipoteca y embargo descritos en el fundamento Primero. El artículo 9.1º letra e) de la LPH establece la obligación de cada propietario de 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, y añade, en un segundo párrafo, que Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del CC y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores aprobado por el Real decreto legislativo 1/1995. Sin embargo, asiste la razón a la demandada BBVA en su escrito de allanamiento parcial; y es que en este procedimiento, iniciado en el año 2017, se reclaman cuotas vencidas desde el año 2011 hasta el segundo trimestre de 2016, por lo que solo es posible declarar la preferencia respecto de las cuotas vencidas en el año 2017 actualmente en curso y los tres ejercicios anteriores (2016, 2015, 2014), no siendo reclamable la preferencia respecto de las cuotas de los ejercicios 2013 y 2011, debiendo rechazar la declaración de preferencia del crédito por estas últimas. Ello supone que, atendiendo a las cantidades desglosadas en el Certificado aportado como documento 2 de la demanda, la preferencia del crédito solo pueda declararse respecto de la cantidad de 848,16 euros.

El artículo 1.923 del CC dispone por su parte que *con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:* 1) Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos; 2) Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido; 3) Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción; 4) Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores; 5) Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores. La documental aportada a las actuaciones acredita que la finca registral titularidad de la parte demandada se encuentra gravada con con una Hipoteca constituida a favor de BBVA objeto de la inscripción 3ª, y un Embargo a favor de AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (documento 1 de la demanda), créditos que ostentarían la preferencia prevista en los apartados tercero y cuarto del artículo 1.923 del CC precitado, pero que, de conformidad con el artículo 9.1. letra e) LPH, dichos créditos no son preferentes frente al crédito que ostenta la [REDACTED] por la suma de 848,16 euros correspondiente a las cuotas vencidas en los ejercicios 2014, 2015, y 2016 según el

Código Seguro de verificación: 34TYrjh8tb8TTdqtQS7wZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	NIEVES ESTEFANIA ZAPICO MARTIN 10/05/2017 13:48:17	FECHA	11/05/2017
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 11/05/2017 09:57:11		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/6
 34TYrjh8tb8TTdqtQS7wZA==			



desglose del Certificado aportado como documento 2 de la demanda, debiendo, en consecuencia, declarar la preferencia del crédito de la Comunidad frente a los citados créditos y respecto de la finca N° [redacted] ya descrita.

CUARTO.- Consistiendo la obligación en el pago de una cantidad de dinero, deberá el demandado deudor abonar, además del principal, los intereses devengados, como establece el artículo 1.108 del Código Civil, correspondientes a un interés anual equivalente al legal del dinero desde la fecha de interpelación judicial que tuvo lugar el día 02/02/2017 con la presentación de la demanda, hasta la fecha de esta sentencia, en que se devengarán los intereses legales del dinero incrementado en dos puntos hasta su completo pago o consignación, conforme a lo dispuesto en el artículo 576.1º de la LEC.

QUINTO.- Con respecto a las costas causadas, y derivadas de la demanda formulada frente a [redacted] habiendo sido estimadas íntegramente las pretensiones de la actora, procede su imposición al demandado condenado, conforme a lo dispuesto en el artículo 394.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Con respecto a las costas causadas, y derivadas de la demanda formulada frente a AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA y BBVA, habiendo sido estimadas parcialmente las pretensiones de la actora, procede su imposición de oficio conforme a lo dispuesto en el artículo 394.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que proceda condena en costas de la parte demandada allanada parcialmente, y ello por virtud del artículo 395 LEC, al haberse allanado antes del trámite de oposición en la vista, no apreciando temeridad ni mala fe en su conducta.

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

FALLO

A) Que ESTIMANDO la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Sra. MERINO GASPAR, en nombre y representación de la [redacted] contra [redacted] [redacted] debo condenar y condeno al referido demandado a los siguientes pronunciamientos:

1º) Que debo condenar y condeno a [redacted] a que abone a la parte actora la suma de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.297,64 euros), más los intereses legales conforme al Fundamento Jurídico CUARTO de esta resolución.

2º) Que debo condenar y condeno a [redacted] al abono de las costas procesales derivadas de la demanda interpuesta en su contra.

B) Que ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Sra. MERINO GASPAR, en nombre y representación de la [redacted] contra AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, BBVA S.A., debo condenar y condeno a los referidos demandados a los siguientes pronunciamientos:

Código Seguro de verificación: 34TYrjh8tb8TTdqtQ57wzA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	NIEVES ESTEFANIA ZAPICO MARTIN 10/05/2017 13:48:17	FECHA	11/05/2017
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 11/05/2017 09:57:11		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	34TYrjh8tb8TTdqtQ57wzA==	PÁGINA 5/6



34TYrjh8tb8TTdqtQ57wzA==



1º) Que debo declarar y declaro, frente a AYUNTAMIENTO DE MALAGA y BBVA la preferencia del crédito [REDACTED] por importe de OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (848,16 euros), respecto de las siguientes cargas inscritas sobre la finca registral Nº [REDACTED] inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 8 de Málaga:

- a) Hipoteca constituida a favor de BBVA objeto de la inscripción 3ª.
- b) Embargo a favor del AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

2º) Las costas procesales derivadas de la demanda formulada frente a AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA y BBVA se imponen de oficio.

Contra esta resolución no cabe interponer recurso de apelación, en atención a que la cuantía del procedimiento no es superior a 3.000 euros (artículo 455 L.E.C.).

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. MAGISTRADO-JUEZ que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe, en Málaga, a diez de mayo de dos mil diecisiete.

"En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal)"

Código Seguro de verificación: 34TYrjh8tb8TTdgtQS7wZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://vs121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	NIEVES ESTEFANIA ZAPICO MARTIN 10/05/2017 13:48:17	FECHA	11/05/2017
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 11/05/2017 09:57:11		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/6
	34TYrjh8tb8TTdgtQS7wZA==		



34TYrjh8tb8TTdgtQS7wZA==