



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

Tel: 677.98.22.70/677.98.22.71/677.98.22.72, Fax: 951939123

Email:

Número de Identificación General: 2906742C20160043830

Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) 34/2017. Negociado: 4

<p>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA ASESORIA JURIDICA</p> <p style="text-align: center;">- 8 MAYO 2018</p> <p style="text-align: center;">E N T R A D A</p> <p>Nº Orden..... Nº Doc.....</p>
--

SENTENCIA Nº 149/2018

JUEZ QUE LA DICTA: Dª ESTEFANIA ZAPICO MARTÍN

Lugar: Málaga

Fecha: dos de mayo de dos mil dieciocho

PARTE DEMANDANTE: C.P. CALLE LA SERNA

Abogado: OLGA JUAREZ CEA

Procurador: RAFAEL ROSA CAÑADAS

PARTE DEMANDADA HERMANOS BRAVO MONGE SL, AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, BBK BANK CAJASUR SA y LA HÁCIENDA PÚBLICA

OBJETO DEL JUICIO: RECLAMACIÓN DE CUOTAS y PREFERENCIA DE CRÉDITOS

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. ROSA CAÑADAS, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALE LA SERNA de Málaga se interpuso demanda de proceso verbal contra HERMANOS BRAVO MONGE S.L., BBK BANK CAJASUR S.A., AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, 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 HERMANOS BRAVO MONGE S.L. a satisfacer al actor la suma de 2.279,31 euros, más los intereses legales, y solicita respecto de BBK BANK CAJASUR S.A., AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, que se declare preferente la deuda comunitaria por importe de 2.279,31 euros respecto de las cargas inscritas a favor de los demás codemandados en la finca registral [REDACTED] del Registro de la Propiedad Nº 4 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 10/02/17, se emplazó a los codemandados con los apercibimientos legales oportunos. La demandada AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA se personó en autos no oponiéndose a las pretensiones de la actora al haber dictado mandamiento de cancelación de la anotación preventiva de embargo que recaía sobre el inmueble con fecha 28 de febrero de 2017.

Código Seguro de verificación: E/qFqQSBcsp5Je1jPpJK6A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.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 02/05/2018 13:46:22	FECHA	03/05/2018
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 03/05/2018 09:51:37		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	E/qFqQSBcsp5Je1jPpJK6A==	PÁGINA 1/6



E/qFqQSBcsp5Je1jPpJK6A==



TERCERO.- Mediante diligencia de fecha 23/04/18 se declaró al resto de codemandados en situación procesal de rebeldía. No siendo necesaria la celebración de vista oral, han quedado a continuación las actuaciones concluidas para el dictado de la presente sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Solicita la Comunidad de Propietarios actora que se condene a HERMANOS BRAVO MONGE S.L. como titular [REDACTED] integrada en la Comunidad de Propietarios demandante, a que abone a la Comunidad la suma de 2.279,31 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] titularidad de la demandada está gravada con dos Hipotecas constituidas a favor de BBK BANK CAJASUR S.A. objeto de la inscripción 7ª y 8ª respectivamente, un Embargo en [REDACTED] a favor de AEAT, y un Embargo en la [REDACTED] a favor de AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, por lo que solicita la declaración de preferencia del crédito de la actora por la suma de 2.279,31 euros (cuotas de marzo de 2014 hasta noviembre de 2016 ambos inclusive), frente a dichas cargas en los términos del artículo 1.923 CC en relación con el artículo 9 LPH.

La parte demandada HERMANOS BRAVO MONGE S.L., BBK BANK CAJASUR S.A. y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA no ha comparecido en autos pese a constar emplazadas 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). 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.*

La parte demandada AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA ha comparecido no oponiéndose a la demanda, alegando haber dictado mandamiento de cancelación de la anotación preventiva de embargo que recaía sobre el inmueble con fecha 28 de febrero de 2017.

SEGUNDO.- Se ejercita por la Comunidad actora en primer lugar frente a HERMANOS BRAVO MONGE S.L. 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

Código Seguro de verificación: E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==. 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 02/05/2018 13:46:22	FECHA	03/05/2018
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 03/05/2018 09:51:37		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/6



E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==




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 de HERMANOS BRAVO MONGE S.L. por el impago de las referidas cuotas. Así, se aporta el Certificado de fecha 23/12/2016 (documento 3 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 03/12/2015 y de 13/11/2014 en la que se liquidó la deuda que mantiene HERMANOS BRAVO MONGE S.L. 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 2.279,31 euros, correspondiente a las cuotas devengadas desde el mes de marzo de 2014 hasta el mes de noviembre de 2016 ambos inclusive. La legitimación pasiva de la parte demandada se acredita por la Nota simple informativa aportada como documento dos de la demanda, que justifica que la titularidad de la [REDACTED] corresponde a HERMANOS BRAVO MONGE S.L. constando en la misma nota simple registral que la finca aparece gravada con las hipotecas y embargos 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 HERMANOS BRAVO MONGE S.L. resulta deudor de la suma de 2.279,31 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 HERMANOS BRAVO MONGE S.L. al pago de la suma de 2.279,31 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 HERMANOS BRAVO MONGE S.L. sobre la [REDACTED] y frente a las hipotecas y embargos descritos en el anterior fundamento. 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*

Código Seguro de verificación: E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://vs121.juntadeandalucia.es/verifimav2/>
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 02/05/2018 13:46:22	FECHA	03/05/2018
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 03/05/2018 09:51:37		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==	PÁGINA 3/6
 E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==			



legislativo 1/1995. En este procedimiento se reclaman cuotas vencidas desde marzo de 2014 hasta noviembre de 2016, por lo que procede declarar la preferencia del crédito de la Comunidad frente a las entidades codemandadas, por la parte vencida de la anualidad 2016 objeto de reclamación y por las cuotas de (como máximo) las tres anualidades inmediatamente anteriores. Ello supone que la preferencia del crédito pueda declararse respecto de la cantidad total reclamada de 2.279,31 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 N° 5038 titularidad de la demandada se encuentra gravada con una Hipoteca constituida a favor de BBK BANK CAJASUR S.A. objeto de la inscripción 7ª y 9ª, y un Embargo [REDACTED] a favor de AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (documento 2 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 Comunidad por la suma de 2.279,31 euros correspondiente a las cuotas ya mencionadas, debiendo, en consecuencia, declarar la preferencia del crédito de la Comunidad frente a los citados créditos y respecto de la [REDACTED]. El embargo anotado en la [REDACTED] a favor de la AEAT consta cancelado mediante mandamiento de 28/02/2017, aportado con la contestación a la demanda de la AEAT, por lo que no es necesario pronunciamiento alguno respecto del mismo, debiendo ser rechazada la demanda en este punto.

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 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 HERMANOS BRAVO MONGE S.L. habiendo sido estimadas íntegramente las pretensiones de la actora, procede su imposición a HERMANOS BRAVO MONGE S.L. conforme a lo dispuesto en el artículo 394.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Código Seguro de verificación: E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.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 02/05/2018 13:46:22	FECHA	03/05/2018
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==	PÁGINA 4/6



E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==



Con respecto a las costas causadas, y derivadas de la demanda formulada frente al resto de codemandados, se imponen de oficio, no apreciando temeridad ni mala fe en su conducta, y no habiéndose opuesto ninguno de ellos a los pedimentos de la demanda.

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

FALLO

A) Que ESTIMANDO la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. ROSA CAÑADAS, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALE LA SERNA de Málaga contra HERMANOS BRAVO MONGE S.L., BBK BANK CAJASUR S.A., AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA debo condenar y condeno a los referidos demandados a los siguientes pronunciamientos:

1º Que debo condenar y condeno a HERMANOS BRAVO MONGE S.L. a que abone a la parte actora la suma de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (2.279,31 euros), más los intereses legales conforme al Fundamento Jurídico CUARTO de esta resolución.

2º Que debo condenar y condeno a HERMANOS BRAVO MONGE S.L. al abono de las costas procesales derivadas de la demanda interpuesta en su contra.

B) Que ESTIMANDO la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. ROSA CAÑADAS, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALE LA SERNA de Málaga contra BBK BANK CAJASUR S.A., y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, debo condenar y condeno a los referidos demandados a los siguientes pronunciamientos:

1º Que debo declarar y declaro, frente a BBK BANK CAJASUR S.A. y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, la preferencia del crédito comunitario por importe de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (2.279,31 euros) respecto de las siguientes cargas inscritas sobre la finca registra [REDACTED] inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga al tomo [REDACTED] libro [REDACTED]

a) Hipoteca constituida a favor de BBK BANK CAJASUR S.A. objeto de la inscripción séptima.

b) Hipoteca constituida a favor de BBAK BANK CAJASUR S.A. objeto de la inscripción novena.

c) Embargo [REDACTED] a favor del AYUNTAMIENTO DE MALAGA.

2º Las costas procesales derivadas de la demanda formulada frente a BBK BANK CAJASUR S.A. y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, se imponen de oficio.

C) QUE DESESTIMANDO la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. ROSA CAÑADAS, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALE LA SERNA de Málaga contra AGENCIA ESTATAL DE LA

Código Seguro de verificación: E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.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 02/05/2018 13:46:22	FECHA	03/05/2018
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 03/05/2018 09:51:37		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==	PÁGINA 5/6



E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, debo absolver y absuelvo al referido demandado de todos los pedimentos formulados en su contra. Las costas procesales se imponen de oficio.


Contra esta resolución cabe recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Málaga (artículo 455 L.E.C.). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 L.E.C.). 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 de [REDACTED] indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código '02', 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 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 dos de mayo de dos mil dieciocho.

"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: E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.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 02/05/2018 13:46:22	FECHA	03/05/2018
	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ RODRIGUEZ 03/05/2018 09:51:37		
ID. FIRMA	vs051.juntadeandalucia.es	E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==	PÁGINA 6/8
 E/qFcQSBcsp5Je1jPpJK6A==			