



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 8 DE MARBELLA

CALLE DOHA NUMERO 5
Fax: 951891378. Tel.: 662979636 - 625 - 626 -635
N.I.G.: 2906942120200010323

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1217/2020. Negociado: 04

Sobre: Reclamación de cantidad y preferencia del crédito.

De: C. P. EDIF MARBELLA HOUSE

Procurador/a: Sr/a. DAVID LARA MARTIN

Letrado: Sr/a.

Contra: IBERMAJONIC SL, TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, AYUNTAMIENTO DE MALAGA, HACIENDA PUBLICA, AGENCIA TRIBUTARIA, BANCO SANTANDER S. A. y AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

Procurador/a: Sr/a. LOURDES RUIZ ROJO, JOSE MANUEL ROSA SANCHEZ y MARTA CUEVAS CARRILLO

Letrado: Sr/a. EDUARDO ALBARRAN MEDINA y CARMEN OTEO BARRANCO

A J.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	
TESORERIA GENERAL	
15 NOV. 2021	
ENTRADA	
Nº Orden	Año
Nº Doc. 270203	Año

CEDULA DE NOTIFICACION

En los autos de referencia, se ha dictado la resolución que copiada literalmente es como sigue:

SENTENCIA Nº 218/2021

En MARBELLA, a 21 de octubre de 2021

VISTOS por ROSA FERNÁNDEZ LABELLA, MAGISTRADO-JUEZ del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 8 DE MARBELLA y su Partido, los presentes autos nº 1217/2020 de Juicio Ordinario de reclamación de cuotas de comunidad en el que figuran como demandante la Comunidad de Propietarios Edificio Marbella House representada por el Procurador Sr. Lara Martín y asistida por el Letrado Sr. Lima Salas y como parte demandada la entidad Ibermajonic, S.L. representada por el Procurador Sra. Ruiz Rojo y asistida por el Letrado Sr. Sancho Muñoz de Verger, la entidad Banco Santander representada por el Procurador Sr. Rosa Sánchez y asistida por el Letrado Sra. Oteo Barranco, Hacienda Pública representada por el Abogado del Estado, el Ayuntamiento de Marbella representado por el Procurador Sra. Cuevas Carrillo y asistido por el Letrado Sr. Escudero Prados, Ayuntamiento de Málaga en situación procesal de rebeldía y Tesorería General de la Seguridad Social representada por la Letrada de la Administración de la Seguridad Social.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios Edificio Marbella House se presentó demanda de juicio ordinario frente a la entidad Ibermajonic, S.L. en reclamación del pago del importe de las cuotas de comunidad y frente al Banco Santander, Hacienda Pública, Tesorería General de la Seguridad Social, Ayuntamiento de Málaga y Ayuntamiento de Marbella a fin de hacer valer la preferencia del crédito de la comunidad.



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
ASESORÍA JURÍDICA
15 NOV. 2021



Segundo.- Admitida a trámite la demanda se emplazó a las partes demandadas, allanándose la entidad Ibermajonic, S.L., el Ayuntamiento de Marbella, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Hacienda Pública y oponiéndose la entidad Banco de Santander, quedando el procedimiento concluso para sentencia al no haber sido solicitada la celebración de prueba.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Planteamiento de la demanda:

Por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios se ejercita acción contra la entidad Ibermajonic, S.L. en reclamación del pago del importe de las cuotas de comunidad correspondientes a la finca registral del Registro de la Propiedad de Marbella nº de las que la parte demandada es titular, demandando también a la entidad Banco Santander, Hacienda Pública, Tesorería General de la Seguridad Social, Ayuntamiento de Málaga y Ayuntamiento de Marbella a fin de hacer valer la preferencia del crédito de la comunidad por el importe de las cuotas devengadas en la anualidad en curso y en los tres años anteriores.

En la demanda se solicita el importe de 13 144,41 Euros correspondiente a las cuotas desde el año 2017 al año 2020.

Segundo.- Resolución del litigio:

Procede estimar la acción ejercitada por la parte actora frente a la entidad Ibermajonic, S.L. en cuanto de la documental aportada con la demanda ha resultado acreditado que la parte demandada adeuda la cantidad de 13 144,41 Euros por cuotas de comunidad correspondientes al periodo del desde el año 2017 al año 2020, habiéndose allanada la entidad deudora a la reclamación efectuada de contrario

Respecto al carácter preferente del crédito de la comunidad es de aplicación del artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal que establece:

"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 Código Civil 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, de 24 de marzo".

Mediante la aplicación de este artículo la Comunidad de Propietarios pretende obtener un pronunciamiento judicial de declaración de preferencia de su crédito. Sin embargo, es evidente que la preferencia de las cuotas comunitarias no puede operar respecto a un periodo





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

superior a la anualidad en curso y las tres anualidades anteriores, referidas a la fecha de enajenación del inmueble, por lo que no es posible obtener la declaración de preferencia sin que dicha enajenación se haya llevado a cabo, debiendo estarse a la fecha concreta de enajenación del inmueble para determinar el periodo al que abarca la preferencia legal y sin que sea preciso obtener una declaración judicial para que se respete la preferencia pues la misma viene impuesta por ley y goza de la publicidad derivada de la existencia del precepto legal. No es óbice para la desestimación de la pretensión el allanamiento de las entidades demandadas puesto que no se está negando en esta sentencia la preferencia del crédito de la comunidad sino que se está posponiendo esa declaración de preferencia al momento en que se produzca la enajenación y sin que antes sea precisa la publicidad registral al tratarse de una preferencia de carácter legal.

Cuarto.- En materia de intereses son de aplicación los artículos 1100 y siguientes del Código Civil y el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Quinto.- En materia de costas son de aplicación los artículos 394 y 395 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin que proceda la imposición de las costas a la entidad Ibermajonic en cuanto se ha allanado en el plazo para contestar la demanda y no consta la existencia de un requerimiento previo fehaciente.

Pese a la desestimación de la declaración de preferencia del crédito de la comunidad no procede la imposición a la parte actora de las costas relativas a la petición de declaración de preferencia dadas las dudas jurídicas que suscita esta cuestión respecto a la posibilidad de declarar la preferencia antes de la enajenación del bien.

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

FALLO

Que procede estimar la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios Edificio Marbella House contra la entidad Ibermajonic, S.L. condenando a la parte demandada a abonar a la actora la cantidad de 13 144,41 Euros en concepto de principal más los intereses legales que se devenguen desde la fecha de presentación de la demanda incrementado en dos puntos desde la fecha de la sentencia. Todo ello con imposición de costas a la parte demandada.

Que procede desestimar la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios frente a la entidad Banco Santander, Hacienda Pública, Tesorería General de la Seguridad Social, Ayuntamiento de Málaga y Ayuntamiento de Marbella absolviendo a las entidades demandadas y sin imposición de costas a ninguno de los litigantes.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación, a presentar ante este Juzgado en el plazo de veinte días previa consignación de las cantidades exigidas por la ley.

Así, por esta resolución lo acuerda, manda y firma Rosa Fernández Labella, Magistrado Juez, titular del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Marbella. Doy fe.





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

Y para que sirva de notificación en forma a quien abajo se indica, extiendo y firmo la presente en Marbella a veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

AYUNTAMIENTO DE MALAGA .AVENIDA DE CERVANTES Nº 4
29016 MALAGA

