



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 10 DE MÁLAGA

JUICIO VERBAL.

AUTOS Nº: 32/2020

SENTENCIA Nº 96/2022

En Málaga, a 6 de abril de 2022

Vistos por mí, Doña Eva María Gómez Díaz, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Málaga y de su Partido Judicial, los autos de **JUICIO VERBAL SOBRE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD** seguidos ante este Juzgado y registrados con el número 32 del año 2020, a instancia de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6**, C.I.F H-29592607, representada por el Procurador Don Enrique Carrión Marcos, bajo la dirección Letrada de Don Pablo Zugasti Cabrillo, frente a [REDACTED] mayor de edad, D.N.I. [REDACTED] y [REDACTED] mayor de edad, N.I.E [REDACTED] ambos en situación procesal de rebeldía; la entidad **BANCO SANTANDER, S.A.**, C.I.F A-39000013, con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda números 9 a 12, representada por el Procurador Don Pedro Ballenilla Ros, bajo la dirección Letrada de Don Ignacio González Olmedo, la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, representada y asistida por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social Don Francisco Requejo Gutierrez, y el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, representado por la Procuradora Doña Aurelia Berbel Cascales, bajo la dirección Letrada de Don Miguel Ángel Ibáñez Molina, y atendidos a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Don Enrique Carrión Marcos, en nombre y representación de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6**, y mediante apoderamiento apud acta, se presentó demanda de **JUICIO VERBAL SOBRE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD** a fecha de 9 de enero de 2020 frente a [REDACTED] y [REDACTED] la entidad **BANCO SANTANDER, S.A.**, la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL** y el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, en la que tras exponer los hechos y fundamentos que a su derecho convenían, suplicaba tener por interpuesta demanda de Juicio Verbal para que, tras la tramitación del juicio con sus formalidades legales y previo recibimiento del pleito a prueba, se dictara sentencia en los siguientes términos: A. Que se condenare expresamente a [REDACTED] y [REDACTED] a abonar a la Comunidad de Propietarios actora la suma de Tres Mil Ciento Ochenta y Cuatro euros con Cuarenta y Nueve céntimos (3.184,49 euros), derivados de impagos de cuotas comunitarias ordinarias y extraordinarias. B. Que se condenare expresamente a [REDACTED] y [REDACTED] al pago de los cuotas líquidas y exigibles que se vayan devengando hasta la fecha de celebración de la vista. C. Que se condenare expresamente a [REDACTED] y [REDACTED]





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

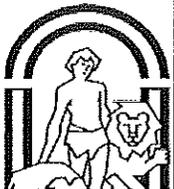
[REDACTED] a los intereses legales devengados. D. Que se declare la preferencia del crédito comunitario respecto de BANCO SANTANDER SA, TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales, correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida del año natural y los tres inmediatamente anteriores, concretamente del año 2016, 2017 y 2018 y parte vencida de 2019, cuyo importe es de Tres Mil Noventa y Seis euros con Once céntimos (3.096,11 euros), a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y que preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3,4 y 5 de dicho precepto, y se llevare a cabo su correspondiente anotación como preferente en el Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga sobre el inmueble referido. E. Que se condenare expresamente a [REDACTED] y [REDACTED] a las costas causadas, así como al Banco Santander SA, Tesorería General de la Seguridad Social y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en caso de oposición a la declaración de preferencia del crédito.

SEGUNDO.- Admitida por medio de decreto de 5 de febrero de 2020 la demanda de Juicio Verbal por concurrir en ella los requisitos legales, se dio traslado de la misma a la parte demandada a fin de que la contestara en el plazo de días días, a tenor del artículo 438 de la LEC, con apercibimiento a dicha parte de que en el caso de no comparecer en el plazo otorgado se le declarará en situación procesal de rebeldía, conforme al artículo 496 de la LEC.

TERCERO.- Por medio de escrito de 24 de febrero de 2020 el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, mediante poder acreditativo, contestó a la demanda formulada de adverso, en el que tras exponer los hechos y fundamentos que a su derecho convenían, terminaba suplicando que se dictare sentenciad ajustada a derecho teniendo en cuenta que esta parte no se opone a la demanda formulada de adverso en lo que se refiere a la pretensión de que se declare que el crédito de la Comunidad de Propietarios es preferente al de la TGSS. Por esta parte no se solicitaba la celebración de vista.

Por medio de escrito de 24 de febrero de 2020 el Procurador Don Pedro Ballenilla Ros, en nombre y representación de la entidad BANCO SANTANDER, S.A, mediante poder acreditativo, contestó a la demanda formulada de adverso, en el que tras exponer los hechos y fundamentos que a su derecho convenían, terminaba suplicando que se dictare sentencia por la que se desestimare íntegramente la demanda respecto a las pretensiones deducidas frente a BANCO SANTANDER, S.A., absolviendo de ella a la entidad demandada con expresa condena en costas a la actora.

Por medio de escrito de 10 de marzo de 2020 la Procuradora Doña Aurelia Berbel Cascales, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, mediante poder acreditativo, contestó a la demanda formulada de adverso, en el que tras exponer los hechos y fundamentos que a su derecho convenían, terminaba suplicando que se dictare sentencia por la que fuera desestimada parcialmente la demanda en los términos expuestos anteriormente. Por este organismo no se consideraba necesaria la celebración de vista.





CUARTO.- Por medio de escrito de 30 de noviembre de 2020 el Procurador Don Enrique Carrión Marcos, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6, interesó la declaración procesal de rebeldía de [REDACTED] y [REDACTED] y se tuviera por solicitada la necesidad de celebración de vista.

QUINTO.- Habiendo transcurrido el plazo concedido a la parte codemandada [REDACTED] y [REDACTED] sin que hayan comparecido en el presente procedimiento, ni en forma ni plazo, en virtud de lo establecido en el artículo 496.1 y 497.1 de la L.E.C, se les declaró en situación procesal de rebeldía por medio de diligencia de ordenación de 11 de enero de 2021, y se citó a las partes a la vista correspondiente, con todos los apercibimientos legales. Celebrada la vista a fecha de 16 de noviembre de 2021, a las 13:00 horas, sin la comparecencia de la Tesorería General de la Seguridad Social y de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED] por la parte actora se ratificó en su escrito inicial de demanda, solicitando que se dictare sentencia conforme a las pretensiones ejercitadas en la demanda ampliando la cantidad reclamada en el importe de Tres Mil Setecientos Setenta y Tres euros con Sesenta y Nueve céntimos (3.773,69 euros) tras abono parcial efectuado por los demandados por el importe de Ochenta y Ocho euros con Treinta y Ocho céntimos (88,38 euros), con el incremento de las cuotas devengadas desde el mes de diciembre de 2020 hasta el mes de noviembre de 2021 por el importe de Seiscientos Setenta y Siete euros con Cincuenta y Ocho céntimos (677,58 euros), y se recibiera el pleito a prueba. La parte codemandada se ratificó en sus escritos de contestación a la demanda, solicitando el dictado de sentencia desestimatoria de las pretensiones contenidas en la misma, junto con el recibimiento del pleito a prueba. Habiéndose practicado en el acto de la vista las pruebas que, propuestas por las partes fueron admitidas por pertinentes y con el resultado que obra en autos, expusieron sus conclusiones a resultas de la prueba practicada, a tenor del artículo 447.1 de la LEC; dándose por terminado el acto de la vista y quedando el presente procedimiento pendiente para dictar sentencia.

SEXTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia en atención a la carga de trabajo que pesa sobre este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6 se ejercita frente a [REDACTED] y [REDACTED] acción de reclamación de cantidad concretada en el importe de Tres Mil Setecientos Setenta y Tres euros con Sesenta y Nueve céntimos (3.773,69 euros) en concepto de cuotas de comunidad y otras extraordinarias, que derivan de su condición de propietarios y titulares de la vivienda perteneciente a la planta [REDACTED] integrada en la Comunidad de Propietarios Toquero, sita en Calle Toquero, número 6 de Málaga.



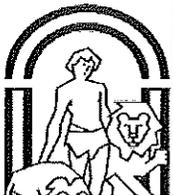


ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

En la nota simple que se adjunta a la demanda de la finca objeto de la presente litis consta como carga una hipoteca ampliada en varias ocasiones a favor del Banco Español de Crédito S.A. (Banco Santander SA). Siendo la primera hipoteca de fecha 20 de enero de 2006, autorizada ante el Notario Don José Castaño Casanova. La última de ellas el 31 de mayo de 2012, constituida en virtud de escritura de fecha de 26 de Abril del año 2012, autorizada en Málaga, por el Notario Don José Membrado Martínez. A continuación de la hipoteca se aprecia una carga a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, según procedimiento de fecha 28 de agosto de 2018. Y después de la anotación de embargo a favor de mi mandante, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga tiene gravada la finca con anotación embargo para responder de 2.073,73 euros de principal, 414,6 euros de recargo de apremio, 35,67 euros de costas devengadas, 600,00 euros de costas presupuestadas, intereses de demora presupuestados 622,12 euros de intereses presupuestados, según diligencia de fecha de 2 de octubre de 2018, en virtud de mandamiento del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, de fecha de procedimiento 27 de febrero de 2019, anotado con la letra

Indica la parte actora que se adeuda en concepto de cuotas de comunidad las siguientes cantidades:

-Cuota comunidad octubre (2015).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2015).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2015).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2016).....	32,46€
- Cuota comunidad marzo (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2017).....	29,46€
- Cuota extra rehabilitación (2017).....	1.236,94€
- Cuota comunidad febrero (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2017).....	29,46€





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

- Cuota comunidad septiembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 1 (2018).....	48,90€
- Cuota comunidad abril (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 2 (2018).....	80,56€
- Cuota comunidad junio (2016).....	29,46€
- Cuota extra obra 3 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad julio (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 4 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad agosto (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 5 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad septiembre (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 6 (2018).....	42,09€
- Cuota comunidad octubre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2019).....	29,46€

Las cantidades anteriores conforman un total de Tres Mil Ciento Ochenta y Cuatro euros con Noventa y Cuatro céntimos (3.184,49 euros). En el acto de la vista se incrementa en el importe de Seiscientos Setenta y Siete euros con Cincuenta y Ocho céntimos (677,58 euros), que se corresponde con las cuotas devengadas desde diciembre de 2019 hasta noviembre de 2021, deduciendo el pago parcial de Ochenta u Ocho euros con Treinta y Ocho céntimos (88,38 euros)





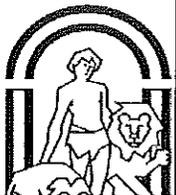
que efectuaron los codemandados de forma extrajudicial; conformando la cantidad total reclamada de Tres Mil Setecientos Setenta y Tres euros con Sesenta y Nueve céntimos (3.773,69 euros).

Indica la parte actora que con la demanda sólo se procede a reclamar las cantidades devengadas desde octubre de 2015 hasta la fecha de celebración de la vista, puesto que las cantidades devengadas en las fechas anteriores fueron reclamadas en otro procedimiento declarativo recayendo dicha tramitación ante el Juzgado de Primera Instancia número de Málaga, con autos Juicio Monitorio número 31/2007.

Señala la parte actora que, según acuerdo de Junta General Ordinaria celebrada en fecha 26 de marzo de 2019, quedó aprobado por unanimidad autorizar a la Junta directiva a la reclamación por vía judicial de las cantidades deudoras de la Comunidad y aprueba la deuda de los demandados.

En relación a la preferencia que se formula frente a Banco Santander S.A, la Tesorería General de la Seguridad Social y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en virtud del art. 9.1.e) de la LPH, la preferencia recae sobre las cuotas reclamadas correspondientes a 2016, 2017 y 2018 así como la parte vencida de la anualidad en curso, siendo este periodo las correspondientes a las cuotas desde enero de 2016 a noviembre de 2019:

- Cuota comunidad enero (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2016).....	32,46€
- Cuota comunidad marzo (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2017).....	29,46€
- Cuota extra rehabilitación (2017).....	1.236,94€
- Cuota comunidad febrero (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2017).....	29,46€





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

- Cuota comunidad agosto (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 1 (2018).....	48,90€
- Cuota comunidad abril (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 2 (2018).....	80,56€
- Cuota comunidad junio (2016).....	29,46€
- Cuota extra obra 3 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad julio (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 4 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad agosto (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 5 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad septiembre (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 6 (2018).....	42,09€
- Cuota comunidad octubre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2019).....	29,46€

TOTAL..... 3.096,11€
CANTIDAD TOTAL OBJETO DE LA TERCERÍA = 3.096,11 Euros.

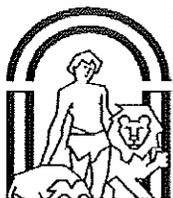




En fecha de 30 de diciembre de 2019 se interpusieron las reclamaciones previas de tercería de mejor derecho, frente a las Tesorería General de la Seguridad Social y frente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tal y como exige el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social y el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, respectivamente.

SEGUNDO.- Frente a la demanda formulada de adverso, el primer organismo demandado argumenta se sigue por la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) un procedimiento administrativo de apremio por descubiertos de cotización a la Seguridad Social. En el curso del indicado procedimiento, el Recaudador Ejecutivo de la seguridad social acuerda el embargo de los bienes inmuebles del deudor para responder de la deuda que hasta ese momento se había generado y que ascendía a la cantidad de 5.068,38 euros de principal, 1.013,75 de recargos, 200,12 de intereses y 518,17 de costas. El anterior embargo fue anotado, el 5/12/2017, a favor de la TGSS, sobre la finca nº [REDACTED] del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga. La Comunidad de Propietarios Toquero 6, con carácter previo a la presentación de la demanda que ha dado origen a estos autos, interpuso ante la TGSS, mediante escrito presentado en la oficina de correos el 30/12/2019. El bien inmueble que ha sido embargado por la TGSS, el crédito de la Comunidad de Propietarios demandante es preferente al de este organismo, toda vez que conforme al art. 9.1.e) de la Ley 49/1960 sobre propiedad horizontal, se antepone a los créditos que (como el de la TGSS) están anotados e inscritos.

Frente a la demanda formulada de adverso, la entidad BANCO SANTANDER, S.A indica que el art. 9.1 e) párrafo 2º de la LPH establece 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 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...”*. En este sentido, las normas sobre clasificación y graduación de los créditos, como la contenida en el art. 9.1.e) de la LPH están dictadas bajo el presupuesto de un procedimiento de concurso de acreedores o de ejecución colectiva de créditos que ostentan distintos acreedores frente a un mismo deudor, y también, conforme a doctrina jurisprudencial reiterada, en los juicios de tercería de mejor derecho, que vienen a ser un concurso de acreedores en un proceso singular, dos ejecuciones simultáneas contra un mismo deudor y unos mismos bienes. es improsperable la pretensión deducida por la actora en orden a que se declare que el crédito que ostenta frente al codemandado derivado del impago de las cuotas correspondientes a la vivienda es preferente al crédito con garantía hipotecaria, toda vez que, como ya se ha expuesto, la preferencia de créditos, de creación exclusivamente legal, se desenvuelve única y exclusivamente en el ámbito de la ejecución de los mismos, con lo que fuera de dicho ámbito no puede declararse la preferencia de crédito a la





que alude la actora ya que el ámbito necesario no es el del presente juicio verbal. Y ello sin que esa preferencia suponga, en perjuicio de los derechos reales inscritos sobre el inmueble, un cambio o preferencia en el rango sobre ese asiento de hipoteca y su posible cancelación al hacerse constar registralmente la preferencia, la cual no está dotada de carácter real. El crédito existente a favor de la comunidad de propietarios tiene un doble carácter, debiendo distinguirse afección de preferencia:

- a) Es crédito singularmente privilegiado, y
- b) Constituye afección real sobre el piso o local.

El párrafo segundo de del artículo 9.1e) de la Ley de Propiedad Horizontal regula exclusivamente el aspecto de las relaciones de dicho crédito con otros créditos, como ocurre en el presente procedimiento, estableciendo su preferencia o privilegio. En cambio, el párrafo tercero regula la cuestión de la relación de dichos créditos con el tercer ocupante. Sólo existe la afección real únicamente respecto a este tercer adquirente; circunstancia que no concurre en el presente caso. Asimismo, esta afección real cuenta con especialidad frente al crédito preferente que su cómputo abarca los tres últimos años y la parte vencida de la anualidad en curso en el momento de la adquisición por el tercero, y no desde la fecha de presentación de la demanda en el juzgado.

Frente a la demanda formulada de adverso, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga indica que a fecha de 30 de diciembre de 2019 se presentó reclamación previa de un tercería de menor derecho a este organismo por la Comunidad de Propietarios actora, de modo que el plazo para resolver esta reclamación previa, a tenor del artículo 120.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado por el Real Decreto 939/2005 de 29 de julio es de seis meses; transcurridos los cuales sin que se haya notificado la resolución, se podrá entender desestimada la reclamación a los efectos de poder formular la correspondiente demanda. En el presente caso, por la Comunidad de Propietarios actora se ha interpuesto demanda de Juicio Verbal sin haber dejado transcurrir este plazo de seis meses. Por parte de este organismo se argumenta que el crédito a favor de la Comunidad de Propietarios actora no ha sido reconocido por medio de sentencia firme, de modo que no podría existir pronunciamiento sobre la preferencia de un crédito que pudiera incluso a llegar a ser inexistente si no se reconociera judicialmente en el pleito incoado. En este sentido, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido superada por la propia Dirección General, de modo que será la propia Comunidad de Propietarios la que expresamente indica que no procede a demandadas a la Administración Tributaria ni a la Seguridad Social porque no existía fundamento para ello.

Sostiene el Excmo. Ayuntamiento de Málaga que la tercería de mejor derecho de la Comunidad de Propietarios actora, no debiera afectar a las deudas originadas por tributos municipales por incluirse los mismos en el apartado 1º del artículo 1923 del Código Civil, sin que le afecta la exclusión prevista en el apartado 1º del artículo 1924 del mismo Código Civil, conforme a los criterios jurisprudenciales expuestos, sino limitarse las deudas por sanciones de tráfico. Por esta parte se solicita que se desestime parcialmente la demanda por lo que se





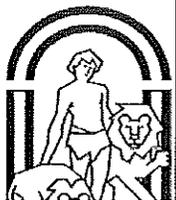
ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

refiere a la deuda tributaria que mantienen los demandados respecto al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que asciende al importe de 1.915,58 euros, considerando que la parte actora respecto a este concepto y cuantía no tiene un crédito superprivilegiado.

TERCERO.- Tras definir las pretensiones de las partes del presente procedimiento, de las pruebas practicadas en el presente procedimiento, ha quedado acreditado que [REDACTED] y [REDACTED] ostentan la condición de legítimos propietarios de la vivienda sita en calle Toquero número [REDACTED] de Málaga, integrada en la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO NÚMERO 6 (documento número 1 de la demanda consistente en Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad número 2 de Málaga). En esta Nota Simple acompaña se constata la existencia de una hipoteca ampliadas en varias ocasiones a favor de la entidad BANCO SANTANDER, S.A. La primera de la hipotecas fue otorgada as fecha de 20 de enero de 2006, autorizada ante el Notario Don José Castaño Casanova. La última hipoteca se constituye a fecha de 31 de mayo de 2012 en virtud de escritura pública de 26 de abril de 2012, autorizada en Málaga, por el Notario Don José Membrado Martínez. En esta nota simple aparece, asimismo, una carga a nombre de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, según procedimiento de fecha 28 de agosto de 2018. Posteriormente, aparece gravada la finca con un embargo procedente del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA con la finalidad del responder del importe de 2.073,73 euros en concepto de principal, 414,64 euros euros en concepto de recargos de apremio, 35,67 euros en concepto de costas devengadas, 600 euros presupuestadas, intereses de demora presupuestados, 622,12 euros de intereses presupuestados, a tenor de diligencia de 2 de octubre de 2018, en virtud de mandamiento del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de fecha 27 de febrero de 2019, anotado con la letra [REDACTED]

A tenor del certificado expedido por el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios actora a fecha de 26 de marzo de 2019 acompañado como documento número 5 de la demanda, y certificado de saldo deudor actualizado acompañado como documento número 1 de los aportados por la parte actora al acto de la vista, se adeuda por los demandados [REDACTED] y [REDACTED] en concepto de cuotas de comunidad las siguientes cantidades:

- Cuota comunidad octubre (2015)..... 29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2015)..... 29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2015)..... 29,46€
- Cuota comunidad enero (2016)..... 29,46€
- Cuota comunidad febrero (2016)..... 32,46€
- Cuota comunidad marzo (2016)..... 29,46€
- Cuota comunidad abril (2016)..... 29,46€
- Cuota comunidad mayo (2016)..... 29,46€
- Cuota comunidad junio (2016)..... 29,46€





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

- Cuota comunidad julio (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2017).....	29,46€
- Cuota extra rehabilitación (2017).....	1.236,94€
- Cuota comunidad febrero (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 1 (2018).....	48,90€
- Cuota comunidad abril (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 2 (2018).....	80,56€
- Cuota comunidad junio (2016).....	29,46€
- Cuota extra obra 3 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad julio (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 4 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad agosto (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 5 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad septiembre (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 6 (2018).....	42,09€
- Cuota comunidad octubre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2019).....	29,46€





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

- Cuota comunidad marzo (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad abril (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad mayo (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad junio (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad julio (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad agosto (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad octubre (2019)..... 29,46€
- Cuota comunidad noviembre (20k9)..... 29,46€.

En el acto de la vista se incrementó la cantidad reclamada en conceptos de cuotas ordinarias y extraordinarias en el importe de Seiscientos Setenta y Siete euros con Cincuenta y Ocho céntimos (677,58 euros), y reduciendo la cantidad reclamada en demandada en el importe de Ochenta y Ocho euros con Treinta y Ocho céntimos (88,38 euros), abonados de forma extrajudicial por los codemandados. Las cantidades anteriores conforman un total de Tres Mil Setecientos Setenta y Tres euros con Sesenta y Nueve céntimos (3.773,69 euros).

Queda acreditado que con la demanda sólo se procede a reclamar las cantidades devengadas desde octubre de 2015 hasta la fecha de celebración de la vista, puesto que las cantidades devengadas en las fechas anteriores fueron reclamadas en otro procedimiento declarativo recayendo dicha tramitación ante el Juzgado de Primera Instancia número de Málaga, con autos Juicio Monitorio número [REDACTED] (documentos 2 a 4 de los aportados con la demanda).

Se acredita que, a tenor del acuerdo de Junta General Ordinaria celebrada en fecha 26 de marzo de 2019, quedó aprobado por unanimidad autorizar a la Junta Directiva a la reclamación por vía judicial de las cantidades deudoras de la Comunidad y aprueba la deuda de los codemandados (documento número 6 de los acompañados a la demanda).

CUARTO.- Respecto a las pretensión ejercitada por la Comunidad de Propietarios actora frente la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, la entidad BANCO SANTANDER, S.A y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, sobre la preferencia de créditos, el art. 9.1.e) de la LPH dispone 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 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. El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el*





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación”.

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Málaga se argumenta la inidoneidad del proceso declarativo, como el que nos ocupa e indebida acumulación de acciones, para establecer la preferencia del crédito a favor de la Comunidad por cuotas comunes impagadas con relación al crédito detentado por la entidad bancaria demandada, estableciendo la necesidad de que dicha preferencia debe determinarse y concretarse en el correspondiente proceso ejecutivo, a través de una tercería de mejor derecho. En la Sentencia de 8 de junio de 2021 dictada por la Sección Cuarta de la Ilma. Audiencia Provincial de Málaga se recoge de forma expresa: “ La cuestión ha de ser resuelta conforme al criterio mantenido por esta Sala, plasmado en la SAP Málaga, sección 4ª, de fecha 30 de junio de 2020 (RA 212/2019), 12 de junio de 2020 (RA nº 825/2019) y 22 de enero de 2018 (RA nº 722/2016). En dichas resoluciones señalábamos " ...que la aplicación preferente del artículo 9.1.e) párrafo segundo de la LPH deviene obligada en todo tipo de procesos al no hacer distinción de clase alguna y que dicha preferencia ha sido reconocida por la Sala Primera del TS en su sentencia de 23 de julio de 1990 . Pero es más; en el caso de autos las alegaciones que hace la parte apelante en orden a que se pretende dejar vacío de contenido el plazo de preferencia establecido en el art. 9.1.e) de la LPH , puesto que se suelen encadenar sucesivos procedimientos declarativos contra los mismos comuneros morosos, en los que también se solicita la declaración de preferencia de los créditos reclamados frente al acreedor hipotecario, o que se pretende eludir el cauce legalmente establecido de tercería de mejor derecho, para que así no se abonen de manera previa 3/5 partes de las costas al ejecutante tal y como preceptúa el art. 620.2 de la LEC , resultan carentes de contenido puesto que, como bien dice la Magistrada de Instancia, en el caso de autos no consta que exista un procedimiento de ejecución ya entablado, por lo que la Comunidad de Propietarios difícilmente puede entablar la tercería de mejor derecho, como tampoco consta que la Comunidad de Propietarios haya entablado otras demandas frente a los mismos propietarios en reclamación de cuotas comunitarias. En definitiva, la parte apelante lo que pretende es un pronunciamiento de esta Sala sobre algo que no consta que haya acontecido en el supuesto de autos”.

“Y, precisamente, sobre la posibilidad de acumulación de la acción de reclamación de cuotas comunitarias y solicitud de declaración de preferencia del crédito se ha pronunciado esta Audiencia Provincial, en el auto nº 613/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 (dictado por la Sección 5ª Rollo de Apelación 258/2017) donde se decía: *“En el presente caso, la comunidad actora de un edificio en régimen de propiedad horizontal presenta su demanda contra dos de sus integrantes, a los que imputa estar adeudando cuotas de la comunidad y al mismo tiempo dirige su acción contra la entidad crediticia que tiene inscrita una hipoteca sobre el inmueble del que son titulares los citados deudores a fin de que frente a dicha entidad se le reconozca la afeción real establecida en el art. 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal como gravamen preferente; pues sobre ella no pueden prevalecer ni los derechos reales ni ningún otro derecho de crédito.*





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

Inscrito el régimen de propiedad horizontal, consta ya suficientemente la carga de tal afección real preferente que forma parte del contorno ordinario del ámbito de poder en que consiste el dominio de cada piso frente a cualquier hipoteca o embargo sobre el piso o local y, por tanto, ha de entenderse que únicamente tendrá eficacia en cuanto no menoscabe la eficacia de la afección real que por ley es preferente. No se trata de una mera preferencia creditual concurrente y que habría de hacerse valer por la vía de la tercería o en caso de ejecución, sino de una verdadera afección real del piso o local en garantía del pago de las cuotas por gastos comunes que opera con alcance erga omnes, esto es, cualquiera que sea el titular del inmueble y la carga sobre él constituidas. Se trata de una garantía real que asegura un crédito singularmente privilegiado, que derogaría parcialmente la prelación establecida en el art. 1.923 C.C., debiendo incluirse en primer lugar a la Comunidad de Propietarios cuando concorra para el cobro de los gastos generales relativos a la última anualidad y a la parte vencida de la corriente”.

“ Por último, debemos señalar que esta Sala entiende que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado vienen a corroborar cuanto hasta aquí se ha expuesto. En concreto, y como también decíamos en las precitadas resoluciones de esta Sala "... ya desde las Resoluciones de 9 febrero y 18 mayo 1987 se señala claramente que "inscrito el régimen de propiedad horizontal consta ya suficientemente, aunque con cierta indeterminación, la carga de tal afección real preferente, que forma parte del contorno ordinario del ámbito de poder en que consiste el dominio de cada piso. Cualquier hipoteca o embargo sobre el piso o local ha de entenderse, por tanto, que únicamente tendrá eficacia en cuanto no menoscabe la eficacia de la afección real que por Ley es preferente... Ahora bien, aun cuando tal afección no pueda hacerse valer inmediatamente porque las cantidades reclamadas no resultan de título con fuerza ejecutiva (art. 1429 LEC en relación con el 20 LPH), y sea preciso una fase declarativa previa que conduzca a una sentencia condenatoria al pago, no cabe duda que el momento determinante en el cómputo de las cantidades garantizadas por el art. 9, 5.º LPH ha de ser el de presentación de la demanda en juicio declarativo... Ello plantea una importante dificultad: desde la demanda hasta el juicio de la ejecución y la anotación de embargo a que se refieren los arts. 921 y 1435 LEC , esa afección genérica daría lugar en su aplicación singular a un gravamen oculto, eficaz frente a todos, en contra del principio de publicidad, fundamento y esencia de nuestro sistema hipotecario. Por ello, la correcta armonía entre el legítimo derecho que por Ley corresponde a la comunidad de propietarios en su diligente actuación y las exigencias de seguridad del tráfico y certeza de las titularidades jurídico-reales inmobiliarias, impone la necesidad de la constancia registral inmediata de aquella demanda, en lo relativo a las cantidades objeto de cobertura real, lo que para los supuestos en que no quepa el embargo preventivo (arts. 1400 y 1401 LEC) podrá alcanzarse a través de una anotación de las prevenidas en el art. 42, párrafo 1, de la Ley Hipotecaria , por cuanto en dicha demanda se insta también el reconocimiento judicial de una singular aplicación de la afección real del art. 9, 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal para un período concreto. Así la comunidad de propietarios mantendría la cobertura real de las cantidades impagadas diligentemente reclamadas". Igualmente, la Resolución de 15 Ene. 1997 que también se remite a la de 9 Feb. 1987 añade que "cuando la demanda cuya anotación se solicita, se





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

concreta a exigir el pago de la última anualidad y la parte vencida de la corriente, y se dirige, además, contra el titular registral actual, ningún obstáculo puede alegarse a la consignación, en el asiento respectivo, de la afección real que gozan esas cantidades reclamadas, ni aun cuando sobre los bienes existen inscritas y anotadas, con anterioridad, otras hipotecas o embargos." o bien la Resolución de 10 de agosto de 2006, citada por el apelante, conforme a la cual "No es posible hacer constar en el Registro la preferencia de una anotación de embargo por el impago de cuotas en régimen de división horizontal si no ha sido parte en el procedimiento los titulares de cargas anteriores.."

En definitiva, nada obsta a que en el procedimiento declarativo se solicite y se declare la preferencia del crédito que establece el art. 9.1.e) de la LPH cuando pesa sobre la finca una carga hipotecaria (Fundamento de Derecho Segundo).

QUINTO.- Respecto a la controversia que plantea la entidad Banco Santander, S.A en su escrito de contestación a la demanda, la Sentencia de 20 de julio de 2021 dictada por la Sección Cuarta de la Ilma. Audiencia Provincial de Málaga recoge de forma expresa: "Se establece así una preferencia a favor de la Comunidad en su condición de acreedora a cobrar de sus comuneros morosos por los gastos generales antes que determinados acreedores del propietario deudor, si bien limitando esta prioridad a "las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y a tres años naturales inmediatamente anteriores. Entiendo, en línea con la postura mantenida por la actora, que es posible que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal puede hacer valer la preferencia y rango de su crédito por cuotas debidas en los términos establecidos en el art. 9 LPH , sin necesidad de promover la tercería de mejor derecho en cada ejecución seguida contra el inmueble sujeto, por medio de un procedimiento declarativo en que así lo postule, dirigido contra el acreedor afectado por la posposición de su rango (banco Santander como titular de la hipoteca que grava el inmueble) y por una concreta suma, como ha sido el caso, ya que en la demanda se precisa la determinación exacta del importe del crédito reclamado como preferente, no discutido. Aparte de las sentencias que menciona la demandante en soporte de esta opción coherente con el espíritu de la norma, y por otras, SAP, Civil sección 6 del 23 de diciembre de 2019". Y la apelante Banco Santander, S.A. se alza contra dicho pronunciamiento alegando sucintamente que la preferencia del crédito que se contempla en el art. 9.1.e) de la LPH es de aplicación imperativa sin necesidad de pronunciamiento alguno en un procedimiento declarativo. Sin embargo esta Sala ya se ha pronunciado sobre la cuestión objeto de controversia, entre otras, en sentencia nº 45/2018 de fecha 22 de enero de 2018 dictada en el Rollo de Apelación nº 722/2016, sentencia de 10 de junio de 2019 dictada en el Rollo de Apelación 1394/2018 o sentencia de fecha 12 de junio de 2020 dictada en el Rollo de Apelación 825/2019, diciendo que la aplicación preferente del artículo 9.1.e) párrafo segundo de la LPH deviene obligada en todo tipo de procesos al no hacer distinción de clase alguna y que dicha preferencia ha sido reconocida por la Sala Primera del TS en su sentencia de 23 de julio de 1990. Pero es más; en el caso de autos las alegaciones que hace la parte apelante en orden a que se pretende dejar vacío de contenido el plazo de preferencia establecido en el art. 9.1.e) de la LPH, puesto que se suelen encadenar sucesivos procedimientos declarativos contra los mismos comuneros morosos, en los que también se solicita la declaración de

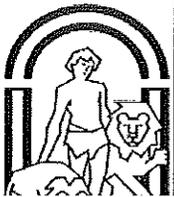




ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

preferencia de los créditos reclamados frente al acreedor hipotecario, o que se pretende eludir el cauce legalmente establecido de tercería de mejor derecho, para que así no se abonen de manera previa 3/5 partes de las costas al ejecutante tal y como preceptúa el art. 620.2 de la LEC, resultan carentes de contenido puesto que, en el caso de autos no consta que exista un procedimiento de ejecución ya entablado, por lo que la Comunidad de Propietarios difícilmente puede entablar la tercería de mejor derecho, como tampoco consta que la Comunidad de Propietarios haya entablado otras demandas frente a los mismos propietarios en reclamación de cuotas comunitarias. En definitiva la parte apelante lo que pretende es un pronunciamiento de esta Sala sobre algo que no consta que haya acontecido en el supuesto de autos”.

Y más reciente, en cuanto al cómputo del dies a quo, se ha pronunciado esta Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5ª en sentencia de fecha 30 de noviembre de 2020 dictada en el Rollo de Apelación 688/2018, en la que también era parte apelante Banco Santander, donde en sus Fundamentos de Derecho III y IV, se decía: "TERCERO.- Por la doctrina se ha destacado que el legislador en el ámbito de la preferencia de créditos no señala cuál es el "dies a quo" para el cómputo temporal de los gastos comunitarios abarcados por la preferencia, y se atiende a la fecha de la presentación de la demanda. Todo lo cual se corresponde con la argumentación contenida en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987 y 1 de junio de 1989 establecen: "inscrito el régimen de propiedad horizontal consta ya suficientemente, aunque con cierta indeterminación, la carga de tal afección real preferente, que forma parte del contorno ordinario del ámbito de poder en que consiste el dominio de cada piso. Cualquier hipoteca o embargo sobre el piso o local ha de entenderse por tanto, que únicamente tendrá eficacia en cuanto no menoscabe la eficacia de la afección real que por Ley es preferente... Ahora bien, aun cuando tal afección no pueda hacerse valer inmediatamente porque las cantidades reclamadas no resultan de título con fuerza ejecutiva (art. 1429 LEC en relación con el 20 LPH), y sea preciso una fase declarativa previa que conduzca a una sentencia condenatoria al pago, no cabe duda que el momento determinante en el cómputo de las cantidades garantizadas por el art. 9, 5.º LPH ha de ser el de presentación de la demanda en juicio declarativo... Ello plantea una importante dificultad: desde la demanda hasta el juicio de la ejecución y la anotación de embargo a que se refieren los arts. 921 1435 LEC , esa afección genérica daría lugar en su aplicación singular a un gravamen oculto, eficaz frente a todos, en contra del principio de publicidad, fundamento y esencia de nuestro sistema hipotecario. Por ello, la correcta armonía entre el legítimo derecho que por Ley corresponde a la comunidad de propietarios en su diligente actuación y las exigencias de seguridad del tráfico y certeza de las titularidades jurídico-reales inmobiliarias, impone la necesidad de la constancia registral inmediata de aquella demanda, en lo relativo a las cantidades objeto de cobertura real, lo que para los supuestos en que no quepa el embargo preventivo (arts. 1400 y 1401 LEC) podrá alcanzarse a través de una anotación de las prevenidas en el art. 42, párrafo 1, de la Ley Hipotecaria , por cuanto en dicha demanda se insta también el reconocimiento judicial de una singular aplicación de la afección real del art. 9, 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal para un período concreto. Así la comunidad de propietarios mantendría la cobertura real de las cantidades impagadas diligentemente





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

reclamadas" Igualmente, la Resolución de 15 Enero 1997 que también se remite a la de 9 Febrero 1987 añade que "cuando la demanda cuya anotación se solicita, se concreta a exigir el pago de la última anualidad y la parte vencida de la corriente, y se dirige, además, contra el titular registral actual, ningún obstáculo puede alegarse a la consignación, en el asiento respectivo, de la afección real que gozan esas cantidades reclamadas, ni aun cuando sobre los bienes existen inscritas y anotadas, con anterioridad, otras hipotecas o embargos." o bien la Resolución de 10 de agosto de 2006 conforme a la cual "No es posible hacer constar en el Registro la preferencia de una anotación de embargo por el impago de cuotas en régimen de división horizontal si no ha sido parte en el procedimiento los titulares de cargas anteriores..".

Es decir , "producido el impago durante un periodo determinado, e instándose judicialmente satisfacción de las cantidades debidas, todas las que están comprendidas en el límite temporal establecido -un año y la parte vencida de la anualidad corriente-, a contar desde el momento mismo de la demanda, estarán amparadas por dicha afección", por ello, el momento determinante en el cómputo de las cantidades garantizadas por el artículo 9.5º de la Ley de Propiedad Horizontal ha de ser el de la presentación de la demanda en el juicio declarativo, pues en tal instante el acreedor - comunidad de propietarios- agota todas las posibilidades legales a su alcance para obtener la satisfacción de su crédito. No obstante, si hubiere de afectar a terceros acreedores, la fecha a tener en cuenta sería la de la constancia registral de la interposición de la demanda, esto es, su anotación preventiva. Siendo ello así, decae el argumento de que la declaración de preferencia deba hacerse en el proceso de ejecución iniciada la vía de apremio contra el inmueble afectado y con ello, la imposibilidad de realizar dicha declaración en un proceso declarativo. Ya que de contrario y como hemos dicho, la tesis sostenida por la entidad bancaria nos llevaría al resultado de condicionar la declaración de dicha preferencia a la pura voluntad en este caso de los titulares de los derechos de hipoteca constituidos por el inmueble, pues solo se posibilitaría hacer valer dicha preferencia si los mismos hubieran hecho valer su garantía promoviendo la vía de apremio correspondiente. Por último señalar, y saliendo al paso de la alegación de la apelante opuesta a la demanda de que su traída al proceso resultaba innecesaria, so pretexto de que no es preciso declarar un efecto que la propia ley establece, baste señalar que su propia oposición a que se declarase dicha preferencia estaba justificada en este caso, al igual que lo sería con carácter general en la medida en que, las más elementales exigencias de tutela efectiva, exige que se dé audiencia al acreedor afectado por la preferencia para discutir esta, máxime cuando, al margen de cuestiones jurídicas como las aquí analizadas, pueden darse problemas de tipo fáctico a la hora de determinar la cuantía real del crédito preferente que sin embargo no ha sido discutido en este caso por la recurrente, ni en cuanto a su realidad y existencia ni en cuanto a su importe. En definitiva nada obsta a que en el procedimiento declarativo se solicite y se declare la preferencia del crédito que establece el art. 9.1e) de la LPH cuando pesa sobre la finca una carga hipotecaria..."

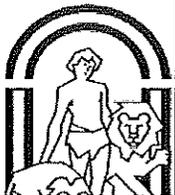




ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

A tenor de la argumentación anterior, y en relación a la preferencia que formula la Comunidad de Propietarios Toquero 6 frente a Banco Santander SA, la Tesorería General de la Seguridad Social y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en virtud del art. 9.1.e) de la LPH la preferencia recae sobre las cuotas reclamadas correspondientes a 2016, 2017 y 2018 así como la parte vencida de la anualidad en curso, siendo este periodo las correspondientes a las cuotas desde enero de 2016 a noviembre de 2019:

- Cuota comunidad enero (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2016).....	32,46€
- Cuota comunidad marzo (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2016).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2017).....	29,46€
- Cuota extra rehabilitación (2017).....	1.236,94€
- Cuota comunidad febrero (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2017).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 1 (2018).....	48,90€
- Cuota comunidad abril (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 2 (2018).....	80,56€
- Cuota comunidad junio (2016).....	29,46€





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

- Cuota extra obra 3 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad julio (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 4 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad agosto (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 5 (2018).....	100,00€
- Cuota comunidad septiembre (2018).....	29,46€
- Cuota extra obra 6 (2018).....	42,09€
- Cuota comunidad octubre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad diciembre (2018).....	29,46€
- Cuota comunidad enero (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad febrero (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad marzo (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad abril (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad mayo (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad junio (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad julio (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad agosto (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad septiembre (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad octubre (2019).....	29,46€
- Cuota comunidad noviembre (2019).....	29,46€
TOTAL.....	3.096,11€

Queda acreditada como cantidad total en concepto de tercería la suma de Tres Mil Noventa y Seis euros con Once céntimos (3.096,11 euros).

En fecha de 30 de diciembre de 2019 por la Comunidad de Propietarios actora se interpusieron las reclamaciones previas de tercería de mejor derecho, frente a las Tesorería General de la Seguridad Social y frente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tal y como exige el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social y el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, respectivamente (documentos 7 y 8 de los acompañados a la demanda). Si bien, se interpone demanda de Juicio Verbal antes de que transcurra el plazo para resolver esta reclamación previa, a tenor del artículo 120.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado por el Real Decreto 939/2005 de 29 de julio que sería de seis meses, se entiende esta reclamación como desestimada porque no se ha acompañado a las presentes actuaciones por este organismo resolución alguna que resuelva esta reclamación.





Todos los motivos anteriores conllevan a la estimación de la demanda, presentada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6 frente a [REDACTED] y [REDACTED] debiendo acogerse todos los pedimentos contenidos en la misma; todo ello a tenor de los artículos 9.1 e) y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal que obliga a todo propietario a contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido a los gastos generales para la adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, siendo irrelevante que la demandada ya no resida en el inmueble porque sigue figurando como propietaria de la vivienda; de manera que los demandados debe ser condenados abonar de forma solidaria a favor de la Comunidad de Propietarios actora la cantidad de Tres Mil Setecientos Setenta y Tres euros con Sesenta y Nueve céntimos (3.773,69 euros) en concepto de cuotas de comunidad.

Asimismo, se debe estimar la demanda formulada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6 frente a la entidad BANCO SANTANDER, S.A, TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, debiendo declararse la preferencia del crédito comunitario respecto de la entidad BANCO SANTANDER S.A, TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales, correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida del año natural y los tres inmediatamente anteriores, concretamente del año 2016, 2017 y 2018 y parte vencida de 2019, cuyo importe es de Tres Mil Noventa y Seis euros con Once céntimos (3.096,11 euros), acordando su correspondiente anotación como preferente en el Registro de la Propiedad número 2 de Málaga sobre el inmueble referido.

SEXTO .- En materia de intereses, la cantidad de Tres Mil Setecientos Setenta y Tres euros con Sesenta y Nueve céntimos (3.773,69 euros) que debe ser abonada de forma solidaria por [REDACTED] y [REDACTED] a favor de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6, devenga el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda, a tenor de los artículos 1100, 1101 y 1108 del Código Civil; interés que deberá incrementarse en dos puntos desde la fecha de dictado de la presente resolución hasta su completo pago, de conformidad con el artículo 576 de la LEC.

SÉPTIMO.- En materia de costas, habiéndose producido la estimación de la demanda, procede su condena a [REDACTED] la entidad BANCO SANTANDER, S.A, y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, según dispone el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que atiende al criterio del vencimiento objetivo. No se imponen las costas a la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL al mostrar conformidad con las pretensiones ejercitadas en la demanda.

Vistos los preceptos legales, pertinentes y demás de general aplicación





FALLO

Que estimando la demanda de JUICIO VERBAL SOBRE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD interpuesta el Procurador Don Enrique Carrión Marcos, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TOQUERO 6, bajo la dirección Letrada de Don Pablo Zugasti Cabrillo, frente a [REDACTED] y [REDACTED] ambos en situación procesal de rebeldía, la entidad BANCO SANTANDER, S.A, representado por el Procurador Don Pedro Ballenilla Ros, bajo la dirección Letrada de Don Ignacio González Olmedo, TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, representada y asistida por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social Don Francisco Requejo Gutierrez, y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, representado por la Procuradora Doña Aurelia Berbel Cascales, bajo la dirección Letrada de Don Miguel Ángel Ibáñez Molina, DEBO CONDENAR Y CONDENO a [REDACTED] y [REDACTED] a abonar de forma solidaria a favor de la Comunidad de Propietarios actora la suma de Tres Mil Setecientos Setenta y Tres euros con Sesenta y Nueve céntimos (3.773,69 euros), más el interés legal de esta cantidad devengado desde la fecha de interposición de la demanda; interés que deberá incrementarse en dos puntos desde la fecha de dictado de la presente resolución hasta su completo pago.

Y DEBO DECLARAR Y DECLARO la preferencia del crédito comunitario respecto de la entidad BANCO SANTANDER S.A, TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales, correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida del año natural y los tres inmediatamente anteriores, concretamente del año 2016, 2017 y 2018 y parte vencida de 2019, cuyo importe es de Tres Mil Noventa y Seis euros con Once céntimos (3.096,11 euros); Y DEBO ACORDAR Y ACUERDO su correspondiente anotación como preferente en el Registro de la Propiedad número 2 de Málaga sobre el inmueble referido

Todo ello con expresa condena en costas a [REDACTED] y [REDACTED] la entidad BANCO SANTANDER, S.A, y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

Contra esta Sentencia se podrá interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Málaga, que, en su caso, deberá interponerse ante este Juzgado dentro de los veinte días hábiles siguientes a aquél en que se practique la notificación a las partes.

Para recurrir la presente resolución se deberá constituir el **DEPÓSITO PARA RECURRIR** en la cuenta de consignaciones de este Juzgado, 2961, en la entidad Banco Santander, S.A. El ingreso deberá hacerse en la cuenta expediente correspondiente al procedimiento en el que se haya dictado la resolución objeto del recurso. Se debe especificar en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo concreto de recurso de que se trate (**02 Civil-Apelación**). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio). En





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

aquellos supuestos en que pudieran realizarse ingresos simultáneos por la misma parte procesal deberá realizar dos operaciones distintas de imposición, indicando en el concepto el tipo de recurso de que se trate en cada caso. Asimismo, si por una misma parte se recurriera simultáneamente más de una resolución que pudieran afectar a la misma cuenta expediente, deberá indicarse que se han realizado tantos ingresos o imposiciones diferenciadas como resoluciones a recurrir, indicando igualmente en el concepto el tipo de recurso de que se trate y añadiendo en el campo de observaciones la fecha de la resolución objeto de recurso en formato dd/mm/aaaa. Al interponerse el recurso, el recurrente tiene que acreditar haber constituido el depósito para recurrir mediante la presentación de copia del resguardo u orden de ingreso.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia fue leída y publicada por la Sra. Magistrado-Juez que la firma, delante de mí, la Letrada de la Administración de Justicia, de lo que doy fe.

