

ÚNICO.- Formula la comunidad de propietarios Bahía Azul una petición de condena dineraria.

Como hechos que la fundamentan alega que los señores son titulares de una cuota de multipropiedad en relación con el identificado como bungalow dúplex, tipo II, puerta número , fase primera de la urbanización BAHÍA AZUL, que forma parte de la comunidad actora, adeudando 1.236 € en concepto de gastos comunes (años 2.020 a 2.022), importe liquidado en la Junta General celebrada el 19 de noviembre de 2.022.

Por ello, solicita que, no habiéndose abonado, se condene a los demandados al pago de la cantidad referida, más otros 247,20 € de recargo del 20% de conformidad con lo previsto al efecto en los estatutos, más intereses. Pretensión ésta que se formula al amparo de los artículos 9 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal y concordantes.

Don José y doña Emilia se oponen alegando un solo motivo. La falta de legitimación pasiva al haber procedido a la venta y transmisión de su participación indivisa (turno mediante escritura de 18 de febrero de 2.020, a favor de la mercantil B S , S.L.

Compraventa que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 9/1, i, de la Ley de Propiedad Horizontal, fue notificado fehacientemente a la actora.

Planteado el debate en los términos brevemente expuestos, la excepción debe admitirse.

El citado artículo 9/1, i de la Ley 49/1.960 establece que es obligación del propietario “Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local”. Añade seguidamente que “Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste”, con la aclaración de que “Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria”.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, tras otorgar la escritura de venta (documento 1 del escrito de oposición), procedieron los actores a remitir a la demandada un burofax certificado (documento 2), en fecha 10 de marzo de 2.020, donde le comunicaban la venta de su participación indivisa con todos los datos de identificación de la adquirente, adjuntando copia de la escritura, a los efectos previstos en el artículo citado. Dicho burofax no fue entregado ni retirado posteriormente de la oficina del Servicio de Correos tras dejar el correspondiente aviso (documento 3). A la vista de ello, procedieron a remitir un correo electrónico por medio de su Letrado adjuntando el contenido de la comunicación y la copia del contrato de venta.

En consecuencia, no responden de las deudas generadas con posterioridad a la venta.

Alegan los demandados que, a lo sumo, sólo les correspondería abonar la cuota del año 2.020 o la parte proporcional de ésta hasta febrero de 2.020, momento de transmisión de la titularidad. Dado que los estatutos (que aporta la actora) prevén un plazo para el pago de la cuota de mantenimiento que se extiende hasta el 15 de marzo de cada año, fecha posterior a la de la transmisión realizada por los actores, podría discutirse si debían abonarla íntegra (se aprobó el presupuesto cuando aún eran propietarios), o sólo en parte (en función del período de disfrute), o nada (al vencer el plazo de pago cuando ya había un nuevo titular, sin perjuicio de las reclamaciones que pudieran formularse entre ellos). La falta de presentación por la actora de escrito de impugnación de la oposición, sin formular petición ninguna en tal sentido, no solo impide conocer su postura al respecto, sino que permite entender la falta de interés en reclamar cantidad ninguna.

En consecuencia, se desestima la demanda, lo que conlleva la condena a la actora al pago de las costas causadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento.

FALLO

Desestimando la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios BAHÍA AZUL contra D. JOSÉ _____ y D.^a EMILIA _____, debo absolver a los demandados de las pretensiones formuladas contra ellos, condenando a la actora al pago de las costas causadas.