



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°3 DE FUENGIROLA
(ANTIGUO MIXTO 4)**

PARROCO JUAN A. JIMENEZ HIGUERO N° 31
Tlf: 600.155.099/600.155.059/600.155.060/600.155.100, Fax: 951.036.326
Email: atpublico.jinstancia.3.fuengirola.jus@juntadeandalucia.es
Número de Identificación General: 2905442120200000026
Procedimiento: Procedimiento Ordinario 21/2020. Negociado: IG

S E N T E N C I A N ° 136/2022

En Fuengirola a 8 de abril de 2022

D. MIGUEL ÁNGEL AGUILERA NAVAS, Ilmo. Sr. Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia N° 3 de Fuengirola y su partido judicial, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario 21/2020, sobre reclamación de cantidad por responsabilidad extracontractual, promovidos por el Procurador de los Tribunales Sr/a. [REDACTED] en nombre y representación de C.P. PRINCESS PARK FASE IV, asistido por el Letrado Sr/a. [REDACTED] contra AYUNTAMIENTO DE MIJAS, y asistido por el Letrado Sr/a. [REDACTED] contra ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 SARL, representado por el Procurador Sr/a. [REDACTED] y asistido por el Letrado Sr/a. [REDACTED] y contra [REDACTED] y [REDACTED] declarados en rebeldía.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr/a. [REDACTED] en nombre y representación de C.P. PRINCESS PARK FASE IV se presentó demanda de juicio ordinario, en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminaba interesando que se dictara sentencia en los términos del suplico de la demanda.

SEGUNDO.- Admitida la demanda, por considerarse este Juzgado competente, se acordó el emplazamiento del demandado para que la contestase lo cual verificó por AYUNTAMIENTO DE MIJAS, oponiéndose; ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 SARL, presentando escrito de allanamiento; y [REDACTED] y [REDACTED] siendo declarado en rebeldía.

TERCERO.- Al acto de la audiencia previa, comparecieron las partes, sin que alcanzaran un acuerdo. Las partes propusieron la prueba que fue admitida en los términos que consta en el acta. Celebrada la audiencia, y dado que sólo fue propuesta y admitida como prueba la documental, sin que fuera impugnada, los autos quedaron los Autos vistos para dictar Sentencia, sin necesidad de celebrar el Juicio, de conformidad con el Art. 429.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/12





FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el supuesto de autos se está ejercitando por el actor una acción de reclamación de cantidad y preferencia de crédito en virtud del siguiente relato.

Alegó que los demandados, [REDACTED] y [REDACTED] son los titulares registrales del inmueble perteneciente a la Comunidad de Propietarios "PRINCESS PARK, FASE IV" sito en [REDACTED]. En la Junta de propietarios de la comunidad actora, celebrada el día 11 de abril de 2019, se tomaron entre otros acuerdos el de proceder judicialmente contra los morosos de la comunidad, habilitando para actuar en nombre de la misma a su presidente. Conforme la Nota Simple presentada, la finca se halla gravada con una hipoteca a favor de la entidad financiera CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID primeramente, la cual fue cedida en 2016 a ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 S.A.R.L. Esta carga, a tenor de lo establecido en el artículo 1923 del Código Civil, tras la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal, no podrá perjudicar el derecho de crédito del demandante respecto a los recibos pendientes del ejercicio corriente y los tres años anteriores (2019, 2018, 2017, 2016), debiendo posponerse la mismas, y declararse así en la sentencia que se dicte, tomándose nota en el Registro de la Propiedad, al objeto de dar la oportuna información fidedigna, por dicho organismo, amoldando la realidad física a la registral. Los deudores no han satisfecho diversas cuotas de la Comunidad debidas por el inmueble y generadas hasta diciembre de 2019, aun habiéndosele reclamado mediante burofax. La propiedad mantiene a fecha septiembre de 2019 una deuda por cuotas de comunidad que asciende a 19.036,38 EUROS. Los gastos generados por la reclamación se incluyen en la petición de la presente demanda al amparo de lo dispuesto en el art. 21. 3º de la Ley de Propiedad Horizontal, por importe de 91,14 euros. En la presente reclamación dirigió acción contra los propietarios demandados por las cuotas (19.036,38 euros) y gastos debidos (91,14 euros) y contra ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 SARL y [REDACTED] para que se declarase su preferencia del crédito con respecto los que estos eran titulares por importe de 5.783,17 euros.

SEGUNDO.- Los demandados, [REDACTED] y [REDACTED] estuvieron en rebeldía desde el momento que no contestaron en tiempo y forma al escrito de demanda, sin que compareciera, tampoco, al acto de la audiencia previa.

La rebeldía, según la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, no tiene reflejo en las cargas y posibilidades del actor, quien se encuentra en la misma posición procesal a la que tendría de no existir rebeldía porque ésta no equivale al allanamiento ni a la admisión de hechos sino que constituye una mera negativa "táctica" que no implica *ficta confessio*. La actora mantiene, por tanto, la carga de probar los hechos constitutivos de su pretensión y el Magistrado-Juez conserva la facultad de apreciarlos con arreglo a lo previsto en los Arts. 316, 319, 326, 348, 376



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/12





y demás concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse, sin embargo, que el propio TS matiza los principios general sobre la carga de la prueba a través de los principios de normalidad (SSTS 24 de abril de 1987; 19 de julio de 1991, entre otras) flexibilidad en su interpretación (SSTS 20 de marzo de 1987, 15 de julio de 1987, 17 de junio de 1989, entre otras) y facilidad probatoria en función de la posibilidad probatoria de las partes, derivada de la posición de cada una con relación al el efecto jurídico pretendido.

Lo anterior da pie para considerar que, ante la rebeldía procesal, suele producirse una lógica reducción de la actividad probatoria a desplegar por el actor o una limitación de su auténtica naturaleza (la ausencia permanente puede impedir, por ejemplo, el interrogatorio del demandado, el cotejo de letras, el reconocimiento de firmas, ...); y, a la vez, la inactividad probatoria del demandado puede, dificultar la previa del actor. De ahí que no se pueda ser excesivamente riguroso en la valoración de las pruebas aportadas por el actor, porque la falta de los habituales medios probatorios (por Ej., interrogatorio de la parte o reconocimiento de documento privado) se debe, precisamente, a la incomparecencia y/o inactividad del demandado. Exigir lo contrario supondría convertir la rebeldía no solo en una cómoda defensa, sino también, en una situación de privilegio para el litigante rebelde, con flagrante infracción del principio de igualdad, aquí, en la posición de las partes en proceso, constitucionalizado en el Art. 14 de la CE. Es decir, que la eficacia de la prueba quedaría en manos del rebelde, con notoria indefensión del actor. Todo ello supuesta la existencia de un emplazamiento previo, válido y en forma, que posibilite la contradicción, de manera que la parte ausente haya tenido posibilidad de defensa, como aquí ha ocurrido.

TERCERO.- ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 SARL presentó escrito de allanamiento con respecto a la preferencia pretendida, solicitando la no imposición de costas procesales.

EL AYUNTAMIENTO DE MIJAS se opuso a la pretensión de contrario, alegando (1) la prescripción de la acción con respecto a las cuotas devengadas con anterioridad a los últimos cinco años; (2) que no procede incluir las penalizaciones a los efectos de determinar la preferencia del crédito; (3) y que, en todo caso, el crédito comunitario no era preferencia con respecto al del Ayuntamiento.

CUARTO.- De la documentación aportada por el actor (no impugnada de contrario), en especial nota informativa del Registro de la Propiedad y del certificado del administrador, se desprende la titularidad del inmueble de [REDACTED] así como la existencia de del impago por el importe reclamado. Con esta documentación y dada la ausencia de contradicción de la misma por los demandados, en un principio, se estimaría acreditado los hechos constitutivos de la pretensión de condena y, una vez que no han acreditado cualquier hecho impeditivo o extintivo procedería la pretensión de condena de pago de cuotas en virtud de los Artículo 9.1 e) LPH y concordantes. Lo que ocurre es que, antes de tal pronunciamiento, procede analizar la prescripción alegada por uno de los codemandados.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/12





Para ello, habrá que tener en cuenta la STS nº 242/2020, 3 de junio de 2020, nº de recurso 3299/2020, con respecto al plazo para el ejercicio que nos ocupa, dispuso

SEGUNDO.- El único motivo del recurso se formula por infracción de los artículos 1964 y 1966-3.º CC y alega la existencia de interés casacional por contradicción entre la doctrina seguida al respecto por las distintas audiencias provinciales. Cita como representativas de la tesis que defiende la prescripción de cinco años las sentencias de la Audiencia Provincial de Málaga de 10 de junio de 2002, . Las Palmas de 6 de noviembre de 2000 y 28 de noviembre de 2007, Albacete (Sección 2.ª) de 31 de enero de 2013, Málaga (Sección 5.ª) de 24 de noviembre de 2003, Madrid (Sección 21.ª) de 28 de marzo de 2000, 19 y 26 septiembre 2006, Sevilla (Sección 5.ª) de 22 de junio de 2013, Las Palmas (Sección 5.ª) de 12 de junio de 2006, Madrid (Sección 11.ª) de 31 de mayo de 2011 y Soria de 24 de junio de 1999. En sentido contrario, cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 2.ª) de 29 de septiembre de 2011 y 28 de junio de 2016. La parte recurrida, al oponerse a la estimación del recurso, cita varias sentencias que siguen la postura favorable a aplicar el plazo de prescripción de quince años del artículo 1964 CC, como son las de Las Palmas (Sección 3.ª) de 6 noviembre 2006, Madrid de 14 diciembre 2006, Valladolid de 26 de junio de 2000, Santa Cruz de Tenerife (Sección 4.ª) de 14 julio 2015, La Coruña (Sección 3.ª) de 28 noviembre 2014, y Madrid (Sección 10.ª) de 20 noviembre 2012, entre otras. El interés casacional de la cuestión jurídica afecta únicamente a las reclamaciones de cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, pues la misma ha modificado el artículo 1964 CC estableciendo un plazo general de prescripción de acciones personales de cinco años, coincidente con el previsto en el artículo 1966-3.º, que no ha sido modificado. Partiendo de tal afirmación, frente a la discrepancia presente en las resoluciones de las audiencias provinciales, se ha de considerar aplicable a este supuesto el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1966-3.º, referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves, situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1.e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción. Los presupuestos de la comunidad son anuales y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada. Precisamente el aplazamiento por mensualidades de los pagos, en este caso de las cuotas de comunidad, responde a la necesidad de no sobrecargar a las economías familiares que podrían ser destinatarias de una reclamación muy cuantiosa. Es cierto que se trata de una obligación esencial para el desarrollo de la vida comunitaria y que cesar en los pagos supone -salvo casos



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/12





especialmente justificados- una actuación insolidaria, pero del mismo modo resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero que reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones. 3 JURISPRUDENCIA El plazo especial de cinco años pasó del artículo 2277 del Código civil francés al artículo 1971 del Proyecto de 1851 que ordenaba que: "se prescribe por cinco años la obligación de pagar los atrasos, 1º de pensiones alimenticias; 2º del precio de los arriendos, sea la finca rústica o urbana; 3º de todo lo que debe pagarse por años o en plazos o períodos más cortos". De este modo llega al artículo 1966 CC, cuyo texto dice: "por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1º la de pagar pensiones alimenticias; 2º la de satisfacer el precio del arrendamiento de fincas rústicas o urbanas; 3º la de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves". Como destaca parte de la doctrina, la regla se encuentra íntimamente ligada con la condena de la usura y trata de impedir la capitalización. Se trata de una norma inspirada en el favor debitoris, pues a través de ella se pretende impedir que los deudores se vean perjudicados mediante una continua y sucesiva acumulación que puede incluso en ocasiones conducirles, a través de elevadas demandas judiciales y el embargo de sus bienes, a la ruina; porque si el pago distanciado y periódico de las pequeñas sumas es algo que cabe dentro de las posibilidades económicas del deudor, la conversión de un cúmulo de posibilidades temporalmente distanciadas en una única deuda acumulada de mayor importe, por obra de la voluntad del acreedor que deja intencionadamente de reclamar las prestaciones durante algún tiempo, puede conducir a graves perjuicios. Tales consideraciones no han de perder su efectividad por el lógico rechazo social que produce el hecho de la existencia de deudores morosos en las comunidades de propietarios. Son los responsables en cada caso de dichas comunidades -presidente y administrador- quienes han de velar por el cumplimiento adecuado de tales obligaciones y quienes, en su caso, deberán responder ante la comunidad a la que administran y representan. En consecuencia, la doctrina aplicable ha de ser la de entender que en estos casos resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del artículo 1966-3.º CC. De ello se deriva que la sentencia recurrida ha de ser casada, confirmándose la de primera instancia.

Aplicando el criterio fijado por el TS, el plazo de prescripción es de 5 años. Consta en las actuaciones burofax remitido de fecha de 17 de diciembre de 2019, por lo que, las cuotas anteriores a tal fecha, es decir, las del año 2014 y anteriores, estarían prescritas. Consecuentemente, procede la condena de los comuneros demandados por el importe de 7.783,06 euros euros, siendo cuotas y penalizaciones de 2015 a diciembre de 2019, incluidas, sin que quepa incluir en este pronunciamiento condenatorio, la actualización realizada en el acto de la vista, toda vez que no se desglosa las fechas y ello a fin de aplicar la prescripción



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/12





sostenida por uno de los codemandados y ello sin perjuicio que se podría reclamar en litigio diferente las cuotas deja de abonar a partir del año 2020.

QUINTO.- Por otro lado, la parte actora también interesó que el crédito por importe de 5.783,17 euros (de cuotas debidas por los codemandados en los años 2016 a 2019), se declarase preferente con respecto al crédito hipotecario que ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 S.A.R.L. ostentaba frente a [REDACTED] y [REDACTED] ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 S.A.R.L. se allanó.

Con respecto a la posibilidad de declarar la preferencia de crédito en procedimiento declarativo, es cierto que son dispares los pronunciamientos de la Jurisprudencia menor sobre su admisión. Algunas Audiencias Provinciales remiten al procedimiento de tercería de mejor derecho (por ejemplo, Sentencia nº 12/2019, de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, de 18 de enero de 2019, Recurso: 445/2018), la mayoría de las Audiencias Provinciales, incluida, la de Málaga, no ve obstáculo para el pronunciamiento de preferencia en el procedimiento declarativo de reclamación de cuotas. Así en esta línea, entre otras muchas, podemos destacar:

La Sentencia nº 111/2019, de la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 7ª, de 21 de marzo de 2019 , Recurso: 68/2019, que se pronunció en los siguientes términos

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La sentencia objeto de apelación estimó en parte la demanda interpuesta por la representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 nº NUM000 de Gijón, interpuesto contra don Ovidio , a quien condenó, en su condición de propietario del piso NUM001 de dicho inmueble, al pago de la cantidad de 14.158,21 euros que se correspondería con las cuotas comunitarias devengadas entre enero de 2.011 y noviembre del 2.017, según liquidación aprobada en junta de propietarios celebrada el día 13 de diciembre de 2017.

Por el contrario, denegó la pretensión de la parte actora deducida en su demanda frente a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA y Banco de Sabadell, SA., de que se declarase la preferencia de su crédito, por importe de 4.080 euros, que correspondería a las cuotas devengadas en los año 2014 a 2017, con respecto al mentado piso, y ello sobre sus respectivos créditos garantizados con sendos derecho reales de hipoteca que gravan dicho inmueble.

Aun cuando el recurso interpuesto por la parte demandante, cuestiona en primer lugar la decisión adoptada por la sentencia en cuanto a las costas causadas en primera instancia, en primer lugar, es menester analizar la cuestión sobre la precedencia o no de la declaración de dicha preferencia que fue denegada en la instancia.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22BMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/12





SEGUNDO.- La razón de la denegación de dicha declaración de preferencia, a la que se opuso el Banco de Sabadell, SA, obedeció a la consideración por parte del Sr. Magistrado que dicta la resolución de que el derecho de preferencia por el que reclama el actor solo se produce si se ejecuta la vivienda en un procedimiento de apremio de un tercero o de la propia comunidad, dictándose el remate de la vivienda y en todo caso respecto de las cuotas del año en curso a fecha del remate y tres años anteriores impagadas, y por lo tanto el importe concreto del crédito preferente no se podrá liquidar hasta quedar determinada la fecha de la realización del inmueble por el procedimiento de apremio, y como quiera que ni la actora, ni las entidades demandadas, han iniciado proceso de ejecución con vía de apremio sobre el inmueble, estima la improcedencia de dicha declaración que considera debe hacerse en el seno de un proceso de ejecución, En consecuencia denegó dicha declaración incluso, pese a su allanamiento, con respecto al crédito del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA, al considerar que el mismo no sería posible en tanto la misma pudiera afectar a terceros acreedores posteriores.

La Sala no comparte esta interpretación debiendo estimarse el recurso.

TERCERO. - El art. 9 n° 1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal en su párrafo 2° 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.

En su párrafo 3° añade que "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 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 lo tanto, dentro de la norma, hay dos facetas: la afcción y el privilegio, que se confunden por la entidad bancaria que se opuso en la demanda, al igual que la sentencia apelada. La afcción real solo entra en juego cuando la propiedad del inmueble se transmite y entonces cumple la función de vincular al nuevo propietario al abono de una parte de la deuda que pueda dejar insatisfecha el titular anterior y que, por ello mismo, no es su deuda personal. En cambio, el privilegio o preferencia solo se hace valer en aquellas contiendas que la Comunidad de propietarios, una vez reconocido su crédito por sentencia firme frente al propietario-deudor (o frente al adquirente no deudor), pueda entablar con el propósito de anteponerse en el cobro a otros titulares de derechos de crédito que confluyen sobre el propio inmueble con el crédito comunitario. La preferencia es, por esencia y por definición, una cualidad de algunos derechos de crédito que únicamente resulta ejercitable por su titular frente a los titulares de otros derechos crediticios que carecen de ella y que, por tal



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/12





motivo, han de ver postergadas sus legítimas expectativas de cobro (en este sentido sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Tercera de 24 abril de 2.012 .

Pues bien, a diferencia de lo sostenido en la sentencia y por dicho apelado, tal como señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª, de 5 de octubre de 2018 , con cita de otras dictadas por la misma Sección " 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 abarcados por la preferencia, y se atiende a la fecha de la presentación de la demanda, en aspecto en el cual las dos partes de esta litis dan su conformidad. Aparte de ello 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: " 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"; precisando que "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. En el mismo sentido se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20ª, del 28 de marzo de 2018 .

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, ni se ve la imposibilidad de realizar dicha declaración en un proceso declarativo, posibilidad que es también reconocida por diversas Audiencias (así, Málaga, Sección 4ª, en sentencia de 22 de enero de 2018, Girona, Sección 1ª, en la de 22 de noviembre de 2017 , Valencia, Sección 7.ª, en la de 13 de noviembre de 2013 , o Pontevedra, Sección. 1.ª, de 15 de febrero de 2000 , y es que tiene razón la parte apelante en tanto en cuanto la tesis sostenida en la instancia 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 apelada opuesta al recurso 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 factico a la hora de determinar la cuantía real del crédito preferente.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22BMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/12





La Sentencia nº 45/2018 de la Audiencia Provincial de Málaga, que se cita en la anterior, fue dictada por la Sección 4ª, de 22 de enero de 2018, Recurso: 722/2016 y se pronunció en los siguientes términos,

SEGUNDO. - El motivo y, por ende, el recurso han de ser desestimados, por cuanto las alegaciones del la recurrente no desvirtúan los razonamientos, siquiera escuetos, que se contienen en la sentencia apelada, que se aceptan en esta alzada, por cuanto la aplicación preferente del artículo 9.1.e) párrafo segundo, 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 1923 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." , deviene obligada en todo tipo de procesos al no hacer distinción de clase alguna. En tal sentido dicha preferencia ha sido reconocida por la Sala Primera del TS en su sentencia de 23 de julio de 1990 , al afirmar en su fundamento jurídico quinto: "Estas comunidades tienen como inexcusable fuente de nacimiento y financiación las aportaciones o cuotas que los comuneros aceptaron entregar y el impago por algún comunero hace inevitable que el resto de los copropietarios la suplan, pero naturalmente deben estar amparados por el art. 9.5º. de la Ley de Propiedad Horizontal y gozar de la preferencia que este precepto establece sobre cualquier otro crédito....."

El recurso, pues, ha de ser desestimado.

En virtud de lo expuesto, dado el allanamiento de ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 S.A.R.L., procede acoger la preferencia pretendida.

Con respecto a la preferencia de crédito realizado frente al que ostenta el AYUNTAMIENTO DE MIJAS; al demandante le es inherente la carga de la prueba de acreditar tal condición de su preferencia y con respecto a los créditos previsto en el Artículo 1923.3, 4 y 5 del CC, y lo que no puede pretender es trasladar tal carga de la prueba al demandado. El demandante no ha acreditado, pues ninguna prueba aportó y siquiera nada mencionó en la demanda, sobre la naturaleza del crédito del AYUNTAMIENTO DE MIJAS. La parte demandante obvia el Artículo 77 de la Ley General Tributaria que dispone *1. La Hacienda Pública tendrá prelación para el cobro de los créditos tributarios vencidos y no satisfechos en cuanto concurra con otros acreedores, excepto que se trate de acreedores de dominio, prenda, hipoteca u otro derecho real debidamente inscrito en el registro correspondiente con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el mismo el derecho de la Hacienda Pública, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 78 y 79 de esta ley. La STS de 19 de noviembre 2004 , señaló que "Así pues, ha de entenderse ahora que el artículo 71 atribuye a la Hacienda Pública, para el cobro de los créditos tributarios vencidos y no satisfechos, una preferencia ilimitada objetivamente y limitada subjetivamente sólo frente a acreedores de dominio, prenda, hipoteca u otros derechos reales inscritos en el correspondiente registro con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el mismo registro el derecho de aquélla."* Por lo tanto,



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/12





no acreditado por el demandante que el crédito del AYUNTAMIENTO DE MIJAS fuese uno de los previstos en el Artículo 1923.3, 4 y/o 5 del CC, obligación que pesaba sobre la misma por razón de las reglas generales de la carga de la prueba, no procede pronunciamiento de preferencia a su favor y, consecuentemente, procede desestimar la acción dirigida contra AYUNTAMIENTO DE MIJAS.

SEXTO.- Conforme a lo dispuesto en los Arts. 1.100, 1.101 y 1.108 Cc, los demandados, [REDACTED] y [REDACTED] deberá abonar, en concepto de indemnización por retraso en el pago, el interés legal de la suma adeudada desde la interposición de la demanda y hasta su completo pago. Este interés se incrementa en dos puntos desde la fecha de esta resolución (Art. 576 LEC).

SÉPTIMO.- El Artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que “en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho”, por lo que procede imponer las costas a los demandados [REDACTED] con respecto a la acción dirigida contra estos. Con respecto a la acción dirigida contra al AYUNTAMIENTO DE MIJAS, las costas se imponen a la parte demandante. Y, con respecto a las costas de la acción dirigida contra ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 SARL, dado el allanamiento antes de contestar, no hay especial condena en costas.

FALLO

ESTIMO PARCIALMENTE la demanda presentada por el procurador Sr/a. [REDACTED] en nombre y representación de C.P. PRINCESS PARK FASE IV, y CONDENO a AYUNTAMIENTO DE MIJAS a abonar a C.P. PRINCESS PARK FASE IV la cantidad de 7.783,06 euros, más los intereses legales de esta cantidad desde la interposición de la demanda hasta su completo pago y ABSUELVO al AYUNTAMIENTO DE MIJAS de los pedimentos de la demanda.

DECLARO preferente el crédito de C.P. PRINCESS PARK FASE IV por un importe de 5.783,19 euros con respecto al que ostenta a ALPHA CREDIT SOLUTIONS 5 S.A.R.L, que tiene anotado en la finca registral nº 92714 del Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas, correspondiendo a la anualidad 2016 y 2019, y debiéndose librar los mandamientos oportunos para hacer constar esta preferencia.

Las costas de este procedimiento se imponen conforme el Fundamento de Derecho Séptimo de esta St.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22BMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/12





Esta resolución no es firme, contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DÍAS ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Málaga, a contar desde el siguiente al de su notificación.

El escrito de interposición de recurso de apelación, en su caso, deberá acompañarse de la **acreditación de la consignación del preceptivo depósito para recurrir, por importe de 50 euros**, depósito que ha de constituirse en cualquier sucursal de la entidad bancaria SANTANDER, y en la cuenta de este Juzgado, indicando en el apartado "OBSERVACIONES", que se trata de un recurso de apelación; ello a salvo de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la **Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 1/2.009 de 3 de noviembre**, y de los casos en que el recurrente sea beneficiario de justicia gratuita.

Igualmente, **en los supuestos legalmente exigibles**, para el caso de recurrir en apelación la presente resolución, deberá acompañarse el **modelo 696 debidamente validado** por la A.E.A.T. en acreditación del pago o exención objetiva del mismo y con referencia a la tasa fiscal por ejercicio de actividad jurisdiccional, exigido por el **art. 35 Uno.1. b) de la Ley 53/2.002 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social**, sin cuyo requisito no se dará curso al escrito de interposición del recurso.

Líbrese testimonio de esta resolución para su unión a los autos principales y llévese el original al libro de Sentencias de este Juzgado.

Notifíquese esta resolución a las partes de este procedimiento.

Así esta Sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, la pronuncia, manda y firma, D. Miguel Ángel Aguilera Navas, Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuengirola. Doy fe.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/12





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."



Código Seguro De Verificación:	8Y12VRURET22TBMW9PK3XB7QJVUY7B	Fecha	11/04/2022
Firmado Por	LAURA RIOS FERNANDEZ MIGUEL ANGEL AGUILERA NAVAS		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/12

