

## CIRCULAR INFORMATIVA • 84/15

26 de mayo de 2015

Tema: **Jurisprudencia** Subtema: **Jurisprudencia**

Asunto: **SENTENCIA TS SOBRE RECLAMACIÓN DE CUOTAS DE COMUNIDAD**

El Tribunal Supremo dictó el 22 de abril de 2015 una sentencia relativa a la legitimación pasiva del titular registral de inmueble que ya no es titular del inmueble, por haber transmitido a un tercero por cualquier título, en la reclamación de gastos comunitarios a la que puedes acceder [pinchando aquí](#).

Se fija como doctrina jurisprudencial que *"cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre"*.

Por lo tanto, cuando la Comunidad de Propietarios además de ejercitar la acción obligacional contra el que deba responder del pago, pretenda ejercitar la real contra del piso o local afecto al mismo, existiendo discordancia entre deudor y titular registral, será preciso que demande a éste para garantizar la ejecución de la deuda sobre el inmueble; debiendo interpretarse en este sentido el artículo 21.4 de la LPH, de naturaleza procesal, por ser precisa la demanda contra el titular registral, a éstos solos efectos, si se quiere que sea efectivo el embargo preventivo que autoriza el párrafo segundo del mencionado artículo en su número cinco así como el procedimiento de apremio contra los bienes afectos a la deuda.

No obstante lo anterior, aún cuando la comunidad reclame judicialmente el pago de la deuda conjuntamente a ambos titulares, el titular registral no responderá personalmente del pago de la deuda sino únicamente el actual titular del inmueble figurando el titular registral a los solos efectos de la ejecución de la sentencia.

Recibe un cordial saludo,

**Vº Bº LA PRESIDENTA**

Manuela Julia Martínez Torres



**EL SECRETARIO**

Benjamín Eceiza Rodríguez