

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Novena
c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035
Tfno.: 914933855

37007750

N.I.G.: 28.148.00.2-2020/0004634

Recurso de Apelación 860/2022 -1

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz
Autos de Consignación judicial 723/2020

APELANTE: C.B. LOS RETAMARES

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL PILAR MOYANO NUÑEZ

APELADO: D./Dña. IGNACIO JOSE PEREZ JIMENEZ

PROCURADOR D./Dña. PILAR MONEVA ARCE

AUTO N° 59/2023

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

DOÑA JUANA DE LA CRUZ SERRANO GONZÁLEZ

DON JOSÉ MARÍA PEREDA LAREDO

DOÑA MARÍA ISABEL OCHOA VIDAUR

En Madrid, a dos de marzo de dos mil veintitrés.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, autos nº 723/2020 procedentes del Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de Torrejón de Ardoz, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº 860/2022 , en el que aparecen como partes: de una, como demandante y hoy apelada **DON IGNACIO PÉREZ JIMÉNEZ**, representado por la Procuradora doña Pilar Moneva Arce; y de otra, como demandada y hoy apelante **C.B. LOS RETAMARES** representado por la Procuradora doña María del Pilar Moyano Núñez; sobre consignación judicial.

**SIENDO MAGISTRADO PONENTE LA EL ILMO. SR. D. JOSÉ
MARÍA PEREDA LAREDO**



HECHOS:

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz, en fecha 29 de abril de 2022, se dictó Auto, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: *“1.- Declaro bien hecha la consignación de la cuota de copropiedad correspondiente a la cuota n.º 334 de la Comunidad de Bienes “Los Retamares” relativa al segundo trimestre del año 2020 realizada por D. Ignacio José Pérez Jiménez, declarando de cuenta del acreedor los gastos de la consignación. 2.- Entréguese a la Comunidad de Bienes “Los Retamares”. 3.- Queda extinguida y cancelada la obligación a la que se refiere la consignación realizada. 4.- Serán de cuenta de la Comunidad de Bienes “Los Retamares” los gastos ocasionados por la consignación.”*

SEGUNDO.- Notificada la mencionada resolución, y previos los trámites legales oportunos, por la representación procesal de la parte **demandada** se interpuso recurso de apelación, al que **se opuso** la contraparte, elevándose posteriormente las actuaciones a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones.

TERCERO.- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, ni estimando la Sala necesaria la celebración de vista pública, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento de votación y fallo, que tuvo lugar el día 01 de marzo del año en curso.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.



II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se aceptan los Fundamentos de Derecho del auto apelado.

SEGUNDO.- Por D. Ignacio José Pérez Jiménez se promovió el presente expediente de consignación judicial relativo a la cuota de copropiedad del segundo trimestre del año 2020 correspondiente a la cuota nº 334 de la Comunidad de bienes “Los Retamares” de la que es titular, y ello por haberse negado su acreedora a recibir el pago. Así, afirma que, pese a haber reclamado en varias ocasiones que se le remitiera la factura proforma correspondiente a dicho segundo trimestre emitida por la Comunidad de Bienes “Los Retamares” en forma correcta, no se ha hecho, al no recoger la identidad del acreedor correctamente.

Entiende el promotor del expediente de consignación que la factura debe expedirse a nombre de la Comunidad de bienes, mientras que esta se ampara en la existencia de un contrato de gestión de la Comunidad (concertado con Casino Club de Golf, SL) para sostener que es esta sociedad la que tiene derecho al cobro y la que debe expedir la factura o justificante de pago en su propio nombre, no en nombre de esa Comunidad de bienes.

El auto del Juzgado de instancia declaró bien hecha la consignación, acordó su entrega a la Comunidad de bienes “Los Retamares”, declaró cancelada la obligación y ser de cuenta de esa comunidad los gastos ocasionados por la consignación. Tal auto ha sido apelado por la Comunidad de bienes “Los Retamares”.

TERCERO.- El recurso sostiene que no concurre uno de los requisitos de la consignación, que el acreedor al que se haga el ofrecimiento de pago se niegue «sin



razón» a admitirlo (artículo 1176 del Código civil). Y ello porque la Comunidad de bienes “Los Retamares” sí tiene razones para negarse a admitir el pago y para no expedir la factura que solicitaba el promotor del expediente de consignación, sr. Pérez Jiménez (factura a nombre de la comunidad), siendo tal razón el contrato de 25 de septiembre de 1998 por el que la Comunidad de bienes confirió a la sociedad Casino Club de Golf, SL la gestión, conservación, mantenimiento y explotación de la referida comunidad de bienes. Este contrato justificaría que no le corresponda recibir el pago, ya que se otorgó a Casino Club de Golf, SL la facultad de recaudar las cuotas de copropietarios «por cuenta propia»; y que no otorgue el documento justificativo de pago, pues la comunidad de bienes carece de contabilidad por haber encomendado esa labor a un tercero.

Tales argumentos no pueden acogerse. Con independencia de que se haya atribuido a una sociedad la gestión de la comunidad de bienes, es la propia comunidad la que tiene derecho al cobro de las cuotas y es, por tanto, la acreedora de esa deuda que pesa sobre los copropietarios. El cobro lo realiza Casino Club de Golf, SL «en nombre de la Comunidad pero por cuenta propia» (estipulación segunda, 1, d) del contrato de 25 de septiembre de 1998), lo que no significa otra cosa que es la comunidad la que tiene derecho al cobro (es el acreedor) y en cuyo nombre, por tanto, se han de expedir los recibos, facturas o justificantes de esas entregas de dinero. La mera gestión de la comunidad no cambia la titularidad del bien ni el derecho al cobro de cantidades, siendo una mera gestión material de un interés ajeno, el de la comunidad de bienes.

No se aprecia, por tanto, incumplimiento de los requisitos del artículo 1176 del Código civil que alega la apelante. El acreedor, la comunidad de bienes, es la titular del derecho al cobro, si bien el pago que se haga directamente al tercero al que se encomendó la recaudación (Casino Club de Golf, SL) ha de considerarse válido desde el momento en que la propia comunidad de bienes ha acordado que así se haga, debiendo considerarse como el medio más adecuado y conforme a la voluntad



comunitaria para que los comuneros paguen sus cuotas, pago a la entidad encargada de la recaudación. Pero *la factura o justificante del pago* deberá expedirse, como se hace el cobro, en nombre de la comunidad, que es el acreedor que en definitiva está cobrando. No cobra el gestor, sino el titular del bien (la comunidad de bienes), teniendo aquel atribuida una labor de recaudación que no impide que se expida factura o justificante del pago realizado a la comunidad de bienes. La negativa a reconocer que se está pagando a esa comunidad significa un obstáculo al legítimo derecho del comunero a que se reconozca el pago al titular del derecho al cobro, se insiste que es la comunidad de bienes.

No puede negarse, en consecuencia, que si no hubiera existido negativa a entregar justificante de pago o factura a nombre de la comunidad de bienes no tendría derecho el comunero a pagar a la propia comunidad, pues debe respetar los acuerdos de esta en cuanto a la forma de pago.

Tales razones determinan la desestimación del recurso, al considerarse bien hecha la consignación.

CUARTO.- Procede imponer a la apelante las costas causadas por su recurso (artículos 398.1 y 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso,

III.- PARTE DISPOSITIVA

LA SALA ACUERDA: Desestimamos el recurso de apelación presentado por la Comunidad de bienes “Los Retamares” contra el auto dictado con fecha 29 de



abril de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz, acordando:

1º. Confirmar dicho auto.

2º. Condenar a la apelante al pago de las costas causadas por su recurso, con pérdida del depósito constituido para recurrir de conformidad con el punto 9º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así, por este nuestro Auto, del que se unirá certificación literal al rollo de su razón, lo acordamos, mandamos y firmamos. Haciendo saber a las partes que contra el mismo NO CABE la interposición de recurso alguno.

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.



Este documento es una copia auténtica del documento Auto dictado en apelación 465 firmado electrónicamente por JOSÉ MARÍA PEREDA LAREDO, JUANA DE LA CRUZ SERRANO GONZALEZ, ISABEL OCHOA VIDAUR