UNIVERSIDAD DE BURGOS
FACULTAD DE DERECHO
Departamento de Derecho Privado

EL DEUDOR COMUNITARIO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CARLOS DE LARA VENCES

Burgos
2022

Universidad de Burgos
Facultad de Derecho
Departamento de Derecho Privado

EL DEUDOR COMUNITARIO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CARLOS DE LARA VENCES

Tesis doctoral presentada para la obtención del grado de Doctor en Derecho

Director
Dr. D. José María Caballero Lozano
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Burgos

CABALLERO LOZANO JOSE MARIA - 03432798W
Firmado digitalmente por CABALLERO LOZANO JOSE MARIA - 03432798W
Fecha: 2022.12.22 19:01:28 +01'00'

ÍNDICE

ABREVIATURAS 13

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

1.- Introducción 17
2.- Regulación básica de la propiedad horizontal 17
3.- Datos de la propiedad horizontal en España 19
4.- Paralelismo entre morosidad comunitaria e hipotecaria 24
5.- Diferencia de trato entre deudor comunitario y otro tipo de deudores en contexto de crisis. 32
5.1.- Crisis financiera 33
5.2.- Crisis sanitaria 41
5.3.- Crisis bélica y energética 43
5.4.- Conclusión 47
6.- Objetivo final 51

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.- Antecedentes históricos de la propiedad horizontal 53
2.- Antecedentes de la propiedad horizontal en España previos al Código civil de 1889 62
3.- Regulación de la propiedad horizontal en el Código civil (1889-1960) 65
3.1.- Código civil 1889 65
3.2.- Reforma mediante Ley de 26 de octubre de 1939 68
4.- Regulación de la deuda comunitaria en el régimen de la propiedad horizontal a través de legislación específica (1960-actualidad) 71
4.1.- Periodo 1960-1999 71
4.1.1.- Ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1960 71
4.1.2.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. 77
4.1.3.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 3/1990, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de

acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda 81
4.1.4.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal. 82
4.2.- Periodo 1999-2013 82
4.2.1.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. 82
4.2.2.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil..... 90
4.2.3.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad..... 91
4.2.4.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. 92
4.2.5.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. 92
4.3.- Periodo 2013 - actualidad 93
4.3.1.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. 93
4.3.2.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil..... 95
4.3.3.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 96
4.3.4.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Resolución 22/1/2019, de 22 de enero..... 96
4.3.5.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler..... 96
4.3.6.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación

edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. 97
4.3.7.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. 97
5.- Perspectiva de futuro....98

CAPÍTULO III

LA OBLIGACIÓN DE PAGO PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE

1.- Marco normativo....103
2.- Naturaleza jurídica 104
3.- Objeto de la obligación de pago: gastos generales 109
3.1.- Concepto 109
3.1.1.- Gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades....112
3.1.2.- Gastos no susceptibles de individualización 118
3.1.3.- No exoneración por falta de uso....124
3.1.4.- Presunción de generalidad....128
3.2.- Gastos ordinarios y extraordinarios....129
3.3.- Gastos generales por su origen....135
3.3.1.- Gastos generales de origen voluntario....135
3.3.2.- Gastos generales de origen obligatorio....145
3.3.2.1.- Carácter obligatorio 145
3.3.2.2.- Aspectos subjetivos....146
3.3.2.3.- Aspectos objetivos 149
3.4.- Gastos comunes generales, comunes especiales y privativos. 154
4.- Fondo de reserva 155

CAPÍTULO IV

FORMACIÓN DEL TITULO DE LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS GENERALES

1.- Contribución conforme el origen de los gastos generales....167
1.1.- Contribución a los gastos de origen voluntario....167
1.1.1.- Conceptos generales 173
1.1.1.1.- Mensualidades ordinarias de gastos comunes....173
1.1.1.2.- Disidente 175
1.1.2.- Clasificación de gastos voluntarios 175
1.1.2.1.- Regla general. Acuerdos unánimes y mayoritarios....175

1.1.2.2.- Reglas especiales 176
1.1.2.3.- Gastos relativos a telecomunicación, energías renovables y suministros energéticos colectivos 176
1.1.2.4.- Gastos relativos a la accesibilidad universal 181
1.1.2.4.1.- Consideraciones generales 181
1.1.2.4.2.- Instalación de ascensor 183
1.1.2.4.3.- Insuficiencia económica del solicitante 185
1.1.2.4.4.- Eficiencia energética y energía renovable 186
1.1.3.- Gastos relativos a servicios de interés general, arrendamientos de elementos comunes, eficiencia energética o hídrica 187
1.1.3.1.- Servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general 187
1.1.3.2.- Arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble 189
1.1.3.3.- Eficiencia energética o hídrica del inmueble 190
1.1.4.- Gastos relativos a instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble 193
1.1.4.1.- Consideraciones generales. 193
1.1.4.2.- Distinción entre obras y actuaciones necesarias, y aquellas que no lo son. 193
1.1.4.3.- Consecuencias de la disidencia 197
1.1.5.- Punto de recarga de uso privado para vehículos eléctricos 199
1.1.6.- Apartamentos turísticos 202
1.1.7.- Votos presuntos 207
1.2.- Contribución a los gastos de origen obligatorio 208
1.2.1.- Ámbito objetivo 208
1.2.2.- Reglas generales de contribución 210
1.2.3.- Regla especial de contribución respecto de accesibilidad universal 213
2.- Forma de distribución del gasto entre los copropietarios 216
2.1.- Regla general de contribución conforme cuota de participación 216
2.2.- Contribución conforme estatutos comunitarios 223
2.2.1.- Cuestiones generales 223
2.2.2.- Cláusulas de exoneración 226
2.3.- Acuerdos comunitarios de contribución 229
2.4.- Contribución a los gastos judiciales 233

CAPÍTULO V

SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO

1.- Acreedor 235

1.1.- Comunidad de propietarios 235
1.1.1.- Introducción.....235
1.1.2.- Prehorizontalidad.....236
1.1.3.- Falta de personalidad jurídica.....238
1.1.3.1.- Registro de la Propiedad 238
1.1.3.2.- Capacidad para ser parte 240
1.1.3.3.- Conservación, rehabilitación y mejora 241
1.1.3.4.- Conclusión 243
1.2.- Comunidad sin título constitutivo 244
1.3.- Complejos inmobiliarios privados 247
1.4.- Subcomunidades 249
1.5.- Entidades urbanísticas de conservación 254
2.- Deudor.....257
2.1.- Propietario 257
2.1.1.- Consideraciones generales.....257
2.1.2.- Titular registral no propietario.....259
2.1.3.- Propietario deudor residente en el extranjero.....263
2.1.4.- Determinación temporal del obligado al pago.....265
2.2.- Copropiedad 268
2.3.- Usufructo.....269
2.4.- Arrendamiento.....271
2.5.- Crisis matrimonial.....273
2.6.- Sociedad de gananciales.....274
2.7.- Herederos y legatarios.....276
2.8.- Administración pública 277
2.8.1.- Titularidad pública.....277
2.8.2.- Protección oficial, promoción pública.....279
2.9.- INVIFAS 280

CAPÍTULO VI

INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

1.- Concepto de deuda vencida e incumplida.....281
2.- Garantías del cobro de la deuda 289
2.1.- Responsabilidad por falta de notificación de cambio de titularidad. 290
2.2.- Afección real 294
2.2.1.- Consideraciones generales.....294
2.2.2.- Ámbito temporal.....299
2.2.3.- Ámbito objetivo.....301
2.2.4.- Objetivo de la afección real.....302
2.2.5.- Concepto de anualidad 303
2.3.- Crédito preferente.....304

2.3.1.- Consideraciones generales 304
2.3.2.- Ámbito objetivo 308
2.3.3.- Ámbito temporal 311
2.3.4.- Créditos salariales 312
2.3.5.- Créditos tributarios y de la Seguridad Social. 314
2.3.6.- Otros créditos 315
2.3.7.- Concurso de acreedores 315
2.4.- Declaración y certificación del estado de la deuda 317
3.- Consecuencias del incumplimiento de la obligación 327
3.1.- Privación del derecho de voto del deudor 327
3.1.1.- Regla general 327
3.1.2.- Excepción. Acuerdos que requieren unanimidad 336
3.1.2.1.- Consideraciones generales 336
3.1.2.2.- Criterios doctrinales 337
3.1.2.3.- Criterios jurisprudenciales 339
3.1.2.3.1.- Jurisprudencia contraria a la exclusión 340
3.1.2.3.2.- Jurisprudencia favorable a la exclusión 341
3.1.2.4.- Conclusiones 342
3.1.3.- Rehabilitación del derecho de voto 345
3.1.3.1.- Pago previo 345
3.1.3.2.- Consignación 347
3.1.3.3.- Impugnación judicial de la deuda 349
3.1.4.- Naturaleza jurídica de la privación del derecho de voto 352
3.2.- Falta de legitimación activa para la impugnación de acuerdos 352
3.2.1.- Regla general 352
3.2.2.- Excepción 358
3.2.3.- Naturaleza jurídica de la falta de legitimación del deudor para la impugnación de acuerdo comunitario 359
3.3.- Pago o consignación, para admisión de recursos contra sentencias condenatorias de pago de cantidad 360
3.4.- Responsabilidad solidaria por falta de comunicación del cambio de titularidad 363
3.5.- Responsabilidad administrativa por oposición o demora injustificada en el cumplimiento de ordenes administrativas en relación con obras necesarias 366
3.6.- Responsabilidad subsidiaria del copropietario deudor 368
3.7.- Medidas disuasorias 378
3.7.1.- Consideraciones generales 378
3.7.2.- Privación de uso de elementos comunes 387
3.7.3.- Imposición de intereses de demora 392

CAPÍTULO VII

RECLAMACIÓN JUDICIAL DE LA DEUDA

1.- Procedimientos declarativos 397
1.1.- Consideraciones generales 397
1.2.- Competencia....401
1.2.1.- Competencia objetiva 401
1.2.2.- Competencia territorial....401
1.3.- Procedimiento 402
1.4.- Postulación y costas procesales....402
1.5.- Representación del presidente....403
2.- Procedimiento monitorio 406
2.1.- Consideraciones generales 406
2.2.- Procedimiento 413
2.3.- Sujetos del procedimiento 414
2.4.- Competencia territorial....423
2.5.- Certificación de deuda....424
2.6.- Objeto de la reclamación....435
2.6.1.- Gastos comunes debidos....435
2.6.2.- Gastos de reclamación de la deuda....436
2.7.- Embargo preventivo 439
2.8.- Gastos de Abogado y Procurador....442
2.9.- Medios adecuados de solución de controversias....445
3.- Prescripción de la deuda comunitaria 449
3.1.- La prescripción en general 449
3.2.- Plazo de prescripción de deudas comunitarias....458
3.2.1.- Introducción....458
3.2.2.- Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1964 del Código civil....459
3.2.3.- Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1966.3 del Código civil....460
3.2.4.- Criterio mixto 461
3.2.5.- Reforma del plazo de prescripción establecido en el artículo 1964 del Código civil....463
3.2.6.- Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2020....464
3.2.7.- Conclusiones....469

CAPÍTULO VIII

DERECHO COMPARADO

1.- Derecho extranjero....471
1.1.- Francia....471
1.1.1.- Consideraciones generales....471
1.1.2.- Cuotas de participación 472

1.1.3.- Gastos comunes 474
1.1.3.1.- Distribución 474
1.1.3.2.- Presupuestos y gastos 476
1.1.4.- Fondo de obras 478
1.1.5.- Adopción de acuerdos sobre sostenimiento del inmueble 479
1.1.5.1.- Acuerdos mayoritarios 479
1.1.5.2.- Acuerdos unánimes 483
1.1.6.- Préstamos para ejecución de obras 484
1.1.7.- Reclamación de deudas 486
1.1.8.- Deuda en caso de compraventa de elemento privativo 487
1.1.9.- Concurso de acreedores 488
1.2.- Portugal 491
1.2.1.- Regulación legal 491
1.2.2.- Fondo de reserva 491
1.2.3.- Seguro comunitario 492
1.2.4.- Deudas comunitarias 492
1.2.5.- Contribución a gastos comunes 493
1.2.6.- Deudas en caso de transmisión de elemento privativo 495
1.2.7.- Funciones del administrador en relación a la obligación de pago 495
1.3.- Colombia 497
1.3.1.- Regulación legal 497
1.3.2.- Clasificación de gastos 497
1.3.3.- Coeficientes de copropiedad y módulos de contribución 497
1.3.4.- Contribución a los gastos comunes 499
1.3.5.- Personalidad jurídica 502
1.3.6.- Seguros 503
1.3.7.- Incumplimiento de la obligación de pago 503
1.4.- Argentina 505
1.4.1.- Regulación legal 505
1.4.2.- Contribución a los gastos comunes 505
1.4.2.1.- Gastos ordinarios 508
1.4.2.2.- Gastos extraordinarios 508
1.4.2.3.- Fondo de reserva 508
1.4.3.- Reclamación judicial de la deuda 509
1.4.4.- Seguro comunitario 511
1.5.- Costa Rica 511
1.5.1.- Regulación legal 511
1.5.2.- Contribución a los gastos 511
1.5.3.- Afección, preferencia y procedimiento de reclamación 514
1.5.4.- Transmisión de la titularidad 517
2.- Derecho interno 518

2.1.- Navarra 518
2.2.- Cataluña....519
2.2.1.- Regulación legal 519
2.2.2.- Cuota de participación....519
2.2.3.- Contribución a los gastos comunes 523
2.2.4.- Garantías de cobro....527
2.2.5.- Fondo de reserva....529
2.2.6.- Órganos comunitarios....530
2.2.7.- Responsabilidad subsidiaria 533
2.2.8.- Reclamación por impago....535

CONCLUSIONES

1.- Generales....539
2.- Propuestas de reforma legislativa 541

BIBLIOGRAFÍA

1.- Fuentes oficiales....557
2.- Libros y artículos de revista....558
3.- Otras fuentes 578

SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

1.- Tribunal de Justicia de la Unión Europea 581
2.- Tribunal Constitucional 581
3.- Tribunal Supremo 581
3.1.- Sala Primera 581
3.2.- Sala Cuarta 582
4.- Audiencia Nacional....583
5.- Tribunales Superiores de Justicia....583
6.- Audiencias Provinciales....583
7.- Resoluciones de la Dirección General de los Registro y del Notariado / Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 589

ABREVIATURAS

A) Textos legales

CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código civil.
CCCat	Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.
CE	Constitución Española.
CP	Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
ET	Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.
LA	Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.
LAJG	Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita.
LC	Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.
LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
LH	Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
LJV	Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.
LN	Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.
LOPDPGDD	Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
LOPJ	Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
LPA	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
LS	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

LSO	Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.
TRLC	Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.
TRLGDCU	Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
TRLGSS	Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social

B) Otras

a.C.	Antes de Cristo
art.	artículo
arts.	artículos
ATS	Auto del Tribunal Supremo
BCE	Banco Central Europeo
BE	Banco de España
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales
BOE	Boletín Oficial del Estado
CGCAFE	Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DOCE	Diario oficial de la comunidad europea.
ECH	Encuesta Continua de Hogares
ICO	Instituto de crédito oficial
INE	Instituto Nacional de Estadística
IPC	Índice General de Precios

IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
N.º	Número
Pág.	Página
Págs.	Páginas
PH	Propiedad Horizontal
RD	Real Decreto
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
Res.	Resolución
RPH	Régimen de Propiedad Horizontal
RRDGRN	Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
SAN	Sentencia de la Audiencia Nacional
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SAT	Sentencia de la Audiencia Territorial.
Secc.	Sección
SEPE	Servicio Estatal Público de Empleo
ss.	Siguientes
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia de Tribunal Superior de Justicia
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
Vol.	Volumen

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

1.- Introducción

El presente trabajo tiene como objeto el análisis de una parcela del derecho privado denominada propiedad horizontal, que regula los aspectos jurídicos de las comunidades de propietarios, estando estas compuestas por elementos privativos y elementos comunes de un edificio. En concreto, nos centraremos en la figura del deudor en este tipo de copropiedad, es decir, de aquellos condueños que por el motivo que fuere, no contribuyen a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, concretamente de los elementos comunes del edificio.

Podemos definir la propiedad horizontal como aquella por la cual quien es dueño de un elemento singular y privativo del edificio (piso, local, etc.), lo es también de la parte alícuota de los elementos comunes del edificio (fachada, tejado, etc.), en función de su cuota de participación, que vendrá determinada en el título constitutivo del mismo. Así lo establece el artículo 3 LPH. Como señala la RDGRN/DGSJFP de 3 de diciembre de 2020[1], de conformidad con el artículo 5 LPH, el título constitutivo debe describir con claridad los elementos comunes y privativos del edificio, existiendo una presunción de comunidad a favor del elemento que no venga expresamente calificado.

2.- Regulación básica de la propiedad horizontal

En términos generales, la propiedad horizontal está regulada por el artículo 396 CC y de la Ley de Propiedad Horizontal. Su regulación mediante esta norma específica data del año 1960, ya que con anterioridad estaba regulada sólo por el Código civil, concretamente de forma general a través de los artículos que regulan la comunidad de bienes, pero muy especialmente a través del artículo 396 CC. En realidad, la Ley de Propiedad Horizontal no ha derogado dicho artículo, sino que ha sido objeto de sucesivas reformas, al principio directamente mediante el artículo 396 CC y posteriormente a través de la Ley de Propiedad Horizontal y sus reformas, hasta llegar a su redacción actual.

[1] RDGRN/DGSJFP de 3 de diciembre de 2020. SP/SENT/1074682.

La Ley de Propiedad Horizontal es una norma que está compuesta de un articulado escaso, por lo que su regulación ha gozado siempre de bastante generalidad y, por tanto, adolece de poca concreción casuística.

La redacción originaria de la Ley constaba de veintiún artículos[2].

Esta Ley actualmente sigue en vigor, y si bien la misma ha sido retocada en diversas ocasiones, sufrió una total transformación mediante la Ley 8/1999 de 6 de abril.[3] Actualmente, y tras las sucesivas reformas de la LPH, la misma cuenta con veintiún artículos igualmente, puesto que, aunque se han añadido tres más, del 22 al 24, también la Ley 8/2013 ha derogado otros tres: los artículos 8, 11, y 12; por lo que siguen siendo veintiuno los artículos en vigor de la ley.

Todo lo anterior tiene una indudable trascendencia práctica, puesto que nos aboca sin remedio a una regulación genérica desde un punto de vista legal, cuya casuística debe ser resuelta sin duda, en sede judicial, a través de la jurisprudencia, entendida en un sentido amplio. Por ello, entenderemos como tal no siempre la que describe el Código Civil como fuente del derecho, al referirse el artículo 1.6 CC a la jurisprudencia constante y reiterada el Tribunal Supremo, siendo este tribunal quien en muchas ocasiones ha fijado doctrina en el ámbito de la Propiedad Horizontal. Dentro de este concepto amplio de jurisprudencia, debemos tener en cuenta también a la doctrina que se conforma a través del análisis de la denominada "jurisprudencia menor", conformada por las sentencias de las Audiencias provinciales, las cuales, incluso, en muchas ocasiones, fruto de la independencia judicial consagrada constitucionalmente, ofrecen pronunciamientos contradictorios. Por ello, cuando se cumplan los requisitos que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil, dará lugar al acceso a la casación ante el Tribunal Supremo, pues es un terreno propicio para la interposición de recurso con *"interés casacional"*, tal y como se desprende de muchas de las sentencias del alto tribunal objeto de análisis en este trabajo[4].

Por lo tanto, una característica fundamental a destacar del derecho de propiedad horizontal es que, si bien es cierto que está amparado por una norma legal como es la Ley de Propiedad Horizontal, algo de lo que no puede prescindirse al tratarse de una regulación propia de un Estado de Derecho,

---

[2] Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Publicada en el BOE n.º 176, de 23 de julio de 1960. Entrada en vigor el 12 de agosto de 1960.

[3] Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Publicada en el BOE n.º 84, de 8 de abril de 1999. Entrada en vigor el 28 de abril de 1999.

[4] Ejemplo de ello es la STS, Sala 1ª de lo Civil, 242/2020, de 3 de junio (SP/SENT/1053618) (Id Cendoj: 28079110012020100233), en cuanto que fija doctrina sobre el plazo de prescripción de las acciones para exigir el cumplimiento de la obligación de pago a la que se refiere el art. 9.1.e) LPH.

sometido al imperio de la ley[5], no es menos cierto que su construcción práctica y casuística, deriva de las sentencias que en el día a día de práctica judicial son dictadas por los Juzgados y Tribunales de toda España, le confiere, sin duda, otro carácter fundamental de este sector del derecho, que es el dinamismo. Por supuesto, sin olvidar la importante aportación que realiza la doctrina científica, ya que en muchos casos es vanguardia de lo que posteriormente resulta plasmado a nivel legal, incluso impregna el sentido también de las interpretaciones que se realizan en sede judicial.

Y todo ello resulta trascendente, no solo a los fines de nuestro estudio, sino en la práctica diaria, puesto que la propiedad horizontal, por la distribución geográfica y la tipología de nuestras ciudades, afecta a la mayoría de la población española.

A tales efectos, procede analizar datos estadísticos relevantes provenientes de una fuente pública y oficial, como es el INE.

3.- Datos de la propiedad horizontal en España

Conforme a los datos del censo de población a 1 de enero de 2020, España contaba con 47.431.256 habitantes[6], lo que supone un incremento de 615.340 habitantes respecto del censo de 2011, en el que se contaba con 46.815.916 habitantes. Igualmente, y conforme a la misma fuente, en España a fecha 2011, se contaba con 9.814.785 edificios[7].

De los 9.814.785 edificios, debe tenerse en cuenta que la gran mayoría de ellos, concretamente 7.806.281 son edificios de una o dos plantas (2.809.125 [una planta] + 4.997.156 [dos plantas]).

De estos datos se desprende cómo la mayoría de los edificios existentes en España son viviendas unifamiliares, pero eso no implica que no les afecten las normas propias de la Ley de Propiedad Horizontal, más bien al contrario, son de aplicación directa a este tipo de viviendas que de forma habitual se conforman en urbanizaciones privadas.

---

[5] El artículo 1 CE establece que España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho. El artículo 9 de nuestra ley de leyes garantiza el principio de legalidad.

[6] Datos obtenidos de la página web del INE, referentes al Censo de población de 2020. Últimos datos de los que se dispone en la actualidad. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990

[7] Datos obtenidos de la página web del INE, referentes al Censo de población de 2011. https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?type=pcaxis&path=/t20/e244/edificios/p02/&file=pcaxis&L=0

Por todo ello, conforman en su mayoría comunidades de propietarios, puesto que la realidad es que la mayoría de ellos, sobre todo en municipios de tamaño medio y grande, se constituyen en urbanizaciones de viviendas unifamiliares que, junto a los elementos privativos, también tienen elementos comunes, como suelen ser piscinas, jardines, columpios, sistemas de calefacción, etc.; viniendo a constituir lo que la doctrina y la jurisprudencia han venido a denominar "propiedad tumbada".

En el ámbito doctrinal, esta denominación es recogida por diversos autores como ARANDA RODRÍGUEZ, quien manifiesta que, con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, el "*término más usado era el de urbanización"* pero *"no faltaban otras denominaciones, como propiedad horizontal tumbada"*[8]. En idéntico sentido SÁNCHEZ HERNÁNDEZ[9].

Con anterioridad a la reforma operada mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril, en muchas ocasiones en los estatutos comunitarios y respecto a este tipo de urbanizaciones se hacía constar que se regían por el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana [10] y por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en lo que esta resultara aplicable. Pero la realidad es que los Tribunales aplicaban directamente la Ley de Propiedad Horizontal.[11]

---

[8] ARANDA RODRÍGUEZ, R. El régimen jurídico de los complejos inmobiliarios privados en la ley de propiedad horizontal. Revista de Derecho Patrimonial n.º 24/2010 1 parte Doctrina. Varia. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2010. BIB 2010\135. *"Así, se ha hablado de conjuntos inmobiliarios, como en el Anteproyecto de Ley; también de «propiedad horizontal tumbada» defendida por SAPENA TOMÁS y recogida en el RDGRN de 2.4.1980 (RJ 1980, 1604); otras veces se ha denominado urbanización privada".*

9 SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A. Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil n.º 86/2011 parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios. Comentario a la Sentencia de 5 de julio de 2010 (RJ 2010, 5701). Editorial Civitas, SA, Pamplona. 2011. BIB 2011\860. *"Como el propio Tribunal Supremo señala, estamos ante una Comunidad de propietarios que no se ajusta al modelo ordinario de propiedad horizontal de los edificios y tampoco responde al modelo tradicional de la llamada propiedad tumbada que se da en las urbanizaciones de chalets, sin bloques de pisos, donde lo común es que corresponda a cada chalet el suelo y vuelo que ocupa junto con la participación en los elementos comunes (zonas de recreo, viales, etc.)".*

[10] Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Publicada en el BOE núm. 156, de 30 de junio de 1992. Así se recogía en los estatutos de las urbanizaciones de la época, en cuanto que se consideraba que constituían una unidad urbanística.

[11] Ejemplo de modelo tipo de los estatutos de la época: *"Se establecen como Normas de Comunidad, que habrán de regir las relaciones entre propietarios de los distintos predios susceptibles de aprovechamiento independiente, surgidos de la división en régimen de propiedad horizontal, siendo no obstante, e aplicación la Ley 21 de Julio de 1960, con carácter supletorio, en cuanto no sea derecho necesario: ARTÍCULO 1.º- El conjunto de*

Ya la STS de 26 de enero de 1999[12] hacía referencia a lo que denominaba *"urbanizaciones tumbadas"*, destacando su analogía con el régimen jurídico de la propiedad horizontal. En este sentido, las SSTS de 15 de abril de 2004[13], 19 de julio de 2006[14] y 5 de julio de 2010[15]. Igualmente, en el mismo sentido, debemos tener en cuenta las RRDGRN/DGSJFP de 3 de febrero de 2010[16] y de 7 de abril de 2017[17].

---

viviendas descrito, constituye una unidad urbanística, que se regirá por las disposiciones del vigente texto refundido de la Ley del Suelo, de 26 de Junio de 1992, Reglamento que los desarrollan, Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960, en cuanto sea aplicable al régimen de comunidad, y por los presentes estatutos". Este ejemplo en concreto, ha sido extraído de estatutos comunitarios inscritos en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Burgos.

[12] STS, Sala Primera, de lo Civil, de 26 de enero de 1999. SP/SENT/15940.

[13] STS, Sala Primera, de lo Civil, 311/2004, de 15 de abril. SP/SENT/56399: *"Sin embargo, hoy por hoy, la cuestión de la actividad de las urbanizaciones privadas está regida por el Artículo 24 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, que modificaba la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal, y denomina a dichas urbanizaciones como complejos inmobiliarios privados. Se dice lo anterior porque la antedicha laguna legal lógicamente debe ser llenada teniendo en cuenta, entre otros datos, el devenir histórico legislativo, y por ello será preciso afirmar que la regulación en aquellos tiempos de dichas urbanizaciones-complejos inmobiliarios privados, hoy denominados en la doctrina científica de una manera coloquial de propiedad horizontal "tumbada" o "plana" – estuvieron ya regidos por las normas de la propiedad horizontal".*

[14] STS, Sala Primera, de lo Civil, de 19 de julio de 2006. SP/SENT/95100: "Esta situación de hecho fue debidamente apreciada por la Audiencia, y correcta es la aplicación a la misma de los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal en la medida en que cabe reconocer en ella lo que en la doctrina -y en la jurisprudencia, recogiendo la expresión doctrinalmente acuñada- se ha denominado "propiedad horizontal tumbada, acostada o plana", expresión que se refiere a los complejos inmobiliarios que conforman las urbanizaciones privadas, que, si bien al tiempo en que tuvieron lugar los hechos se hallaban huérfanas de una específica regulación legal -lo que desde la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/1999, de 6 de abril, ya no sucede, encontrándose regidas por el artículo 24 de la ley especial-, dicha orfandad normativa no pasaba de ser meramente nominal, pues, como se pone de manifiesto en la Sentencia de esta Sala de 7 de abril de 2003, ya desde la de fecha 28 de mayo de 1985 hasta las más recientes, como la de 15 de abril de 2004, se ha proclamado la aplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal a estos conjuntos inmobiliarios y de suyo se han venido aplicando sus normas, primero mediante el recurso a la analogía (vid, entre otras, Sentencia de 20 de febrero de 1990), y después de forma directa (cfr. Sentencia de 30 de septiembre de 1997, citada por los recurrentes); siempre bajo la consideración de que es posible la existencia "de facto" de un régimen de propiedad horizontal, sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la comunidad, como tampoco su inscripción registral, carente de efectos constitutivos...".

[15] STS, Sala Primera, de lo Civil, 446/2010, de 5 de julio. SP/SENT/514643. "Tampoco responde al modelo tradicional de la llamada propiedad tumbada que se da en las urbanizaciones de chalets, sin bloques de pisos, donde lo común es que corresponda a cada chalet el suelo y vuelo que ocupa junto con la participación en los elementos comunes (zonas de recreo, viales, etc.)."

[16] RDGRN/DGSJFP, de 3 de febrero de 2010. SP/SENT/501160. *"Tanto la doctrina científica como la de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 24 y 25 de junio de 1991 y*

Mayores dudas nos plantean las llamadas "comunidades de cesionarios", formadas por titulares de concesión administrativa de plazas de aparcamiento, siendo la concedente una administración pública; y ello, por un periodo de tiempo determinado, transcurrido el cual, el uso revierte a dicha administración pública, quien en todo momento conserva su propiedad.

Como decimos, en todo caso serán usuarios por concesión de las plazas de aparcamiento, nunca propietarios, estando sometidos principalmente al régimen que resulte del pliego de condiciones que determine la administración. Como manifiesta CONCHEIRO DEL RÍO[18], en estos supuestos *"el elemento privativo no tiene un carácter físico, sino jurídico, integrado por una cuota o porción ideal del propio derecho concesional resultante de la concesión misma"*.

En la práctica suelen funcionar como una auténtica comunidad de propietarios, aunque sin serlo[19], con lo que denominan estatutos que realmente no lo son, que no pasan de ser meros Reglamentos de régimen interior para regular el día a día de la concesión y sus gastos, puesto que la generalidad de los pliegos de condiciones establece la obligación de que los cesionarios paguen los gastos de mantenimiento del inmueble.

---

17 de julio de 1998) han admitido la situación denominada «prehorizontalidad», en la que, sin necesidad de hallarse terminados todos los elementos privativos, puede tener acceso al registro un régimen de propiedad horizontal. También la doctrina anteriormente citada ha admitido la situación de propiedad horizontal y de conjuntos urbanísticos en la que los distintos elementos privativos se construyen por fases".

[17] RDGRN/DGSJFP, de 7 de abril de 2017. SP/SENT/909416. "Aunque la propia Ley utilice la expresión «pisos o locales», no hay duda que el régimen de propiedad horizontal con frecuencia se establece también entre otro tipo de edificaciones que constituyen una unidad, aunque no sean propiamente edificaciones por pisos, como ocurre, por ejemplo, en las denominadas divisiones horizontales tumbadas. Además, las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal son aplicables a situaciones ya existentes con anterioridad a su entrada en vigor (cfr. disposición transitoria primera de la Ley sobre propiedad horizontal)".

[18] CONCHEIRO DEL RÍO, J. Propiedades horizontales atípicas (I). Artículo Monográfico. Editorial Sepín. 2004. SP/DOCT/1952.

[19] En este sentido, SABATÉ I VIDAL, J.M. y FUENTES i GASÓ, J.R. Derecho público y derecho privado en las concesiones administrativas de dominio de los puertos y dársenas deportivas. Actualidad Administrativa n.º 5, mayo 2015. Editorial Wolters Kluwer. "*Teniendo en cuenta que, como ya se ha expuesto anteriormente, las concesiones administrativas pueden tener acceso al Registro de la Propiedad, es habitual des de hace años que se aplique a la obra pública explotada en concesión o la construida al amparo de una concesión de dominio, y especialmente en el caso de los puertos deportivos, el régimen de propiedad horizontal de forma analógica. Así resulta entre otras de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 1992, régimen que buena parte de la doctrina considera plenamente aplicable a partir de la modificación de la Ley de propiedad horizontal operada por la Ley de 6 de abril de 1999*".

Aun así, en cuanto a sus relaciones internas están sometidos a la jurisdicción civil y no a la contencioso-administrativa, que estaría reservada exclusivamente a las disputas que pudieran surgir con la administración pública concedente[20].

Sin perjuicio de lo anterior, la Ley de Propiedad Horizontal resulta también aplicable a las comunidades que, aun no habiendo otorgado título, reúnan los requisitos del artículo 396 CC: a los complejos inmobiliarios privados; subcomunidades, y a las entidades urbanísticas de conservación que así lo hayan previstos sus estatutos; tal y como establece el artículo 2 LPH.

Podemos observar el incremento de población en España y, correlativamente, del número de edificios, ya sea en altura, ya sean propiedades tumbadas, lo que a la postre resulta que los mismos, en cuanto que están conformados por elementos privativos y comunes, comienzan su funcionamiento constituyéndose en comunidades de propietarios en la escritura de declaración de obra nueva, a la que se añade el título constitutivo de la propiedad horizontal. A ello, en su caso, se añadirían los correspondientes estatutos comunitarios que de forma habitual suelen ser redactados por el propio promotor del edificio como propietario único del mismo.

A estos efectos, debe tenerse en cuenta dos preceptos fundamentales de la Ley de Propiedad Horizontal:

A.- En primer lugar, el artículo 3.b) LPH, segundo párrafo, que establece la obligación de atribuir a cada elemento privativo una cuota de participación en el edificio de modo que todas ellas sumen el 100%. Y lo que es más importante, es la referencia para la participación en cargas y beneficios en el ámbito comunitario. En lo que a este estudio se refiere, será la referencia de la parte proporcional con la que cada condueño deberá contribuir en los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble.

B.- En segundo lugar, el segundo párrafo del artículo 5 LPH, que establece como imprescindible que el título constitutivo refleje las cuotas de participación a las que se refiere el artículo 3 LPH. Establece a quién corresponde su fijación, ya sea el propietario único del edificio antes de proceder a la primera venta de un elemento privativo, la unanimidad de los condueños, laudo arbitral o resolución dictada en sede judicial. Por último, se establecen los criterios para la fijación de tales cuotas de participación.

De aquí podemos deducir que, dado el incremento de edificios de todo tipo en España, y ello con independencia de que se trate de construcciones verticales o por pisos, o de urbanizaciones de vivienda unifamiliares, la mayoría de la población española reside en uno u otro tipo de comunidades de

[20] En este sentido, SAP Burgos, Sec. 2.ª, 184/2007, de 2 de mayo. SP/SENT/154758.

propietarios, por lo que la propiedad horizontal resulta trascendente para la mayoría de ciudadanos españoles. Obviamente, el hecho de que existan deudores en las comunidades de propietarios también afecta a una gran parte de la población, ya sea como deudor o como acreedor de la deuda, puesto que la comunidad de propietarios no es persona distinta de los condueños que la conforman y ello, sin perjuicio de coexistir en quien debe la doble condición de deudor y acreedor, en la que más adelante nos detendremos.

Esto hace que consideremos que el estudio de la propiedad horizontal tiene una gran importancia.

El análisis de la figura del deudor en las comunidades de propietarios tiene una especial relevancia en el contexto social, pues tiene una indudable importancia a la hora del mantenimiento de los elementos y servicios comunes del inmueble, y una trascendencia práctica en la distribución de gastos y la preparación de presupuestos comunitarios.

De hecho, es inusual encontrar una comunidad de propietarios que en algún momento de su existencia no haya tenido uno o varios deudores incumplidores por los motivos que fueran: por insolvencia, por desacuerdo con la línea de gestión comunitaria, como represalia por un mal funcionamiento de algún elemento común, etc. En todo caso, más adelante se examinarán los datos de morosidad. Baste en este momento señalar que en el año 2017 el 38,43% de las comunidades de propietarios tenían al menos un deudor moroso o incumplidor[21].

4.- Paralelismo entre morosidad comunitaria e hipotecaria

Continuando con los datos proporcionados por el INE, principalmente el Censo de población y viviendas de 2011, en comparación con el 2001[22], podemos ver cómo el número de hogares en España en el censo de 2011 era de 18.063.692, un 20,3% más que en el año 2001.

En cuanto al régimen de tenencia de sus moradores, el 38,9% (7.026.578) lo eran en propiedad por compra, siendo esta íntegramente pagada; sin

[21] Datos obtenidos del Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios, elaborado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. (CGCAFE).
https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2018/06/comunicado-de-prensa-informe-morosidad-2017.pdf.

[22] INE. Censos de población y viviendas 2011. Datos detallados. Notas de prensa de 12 de diciembre de 2013.
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

embargo, el 32,9% (5.940.928) de los tenedores de viviendas lo eran en condición también de propietarios, pero con pagos pendientes, fundamentalmente préstamos garantizados con derecho real de hipoteca. Es evidente que la vivienda es un tema social en nuestra realidad actual[23].

Es de destacar que en comparación con el año 2001, se ha producido una disminución del 2,4% de propietarios de viviendas totalmente pagadas y un incremento del 83,5% de viviendas con pagos pendientes derivados de su compraventa, fundamentalmente en relación a créditos con garantía hipotecaria.

Esta realidad de contratación desaforada de préstamos hipotecarios, bajo ningún concepto resulta inocua, pues paralela al excesivo endeudamiento estructural de los propietarios tras la crisis hipotecaria sufrida, desplome del valor de los bienes inmuebles e incremento del desempleo, se han generado situaciones claras de insolvencia que, a los efectos de nuestro estudio, derivan directamente en un incremento de deudas de propietarios frente a las comunidades de propietarios, como posteriormente veremos al tratar de los datos de morosidad en las mismas. Particulares, en muchos casos, que no pueden pagar la hipoteca; mucho menos pagarán los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble.

De hecho, derivado de la crisis hipotecaria de 2008, se produjo un evidente incremento en la morosidad de los créditos hipotecarios conforme a los siguientes datos[24]:

Fecha	Volumen hipotecas dudosas[25]
Marzo/07	2.272,6 millones de euros
Marzo/14	37.857,82 millones de euros (Dato más alto de la crisis)

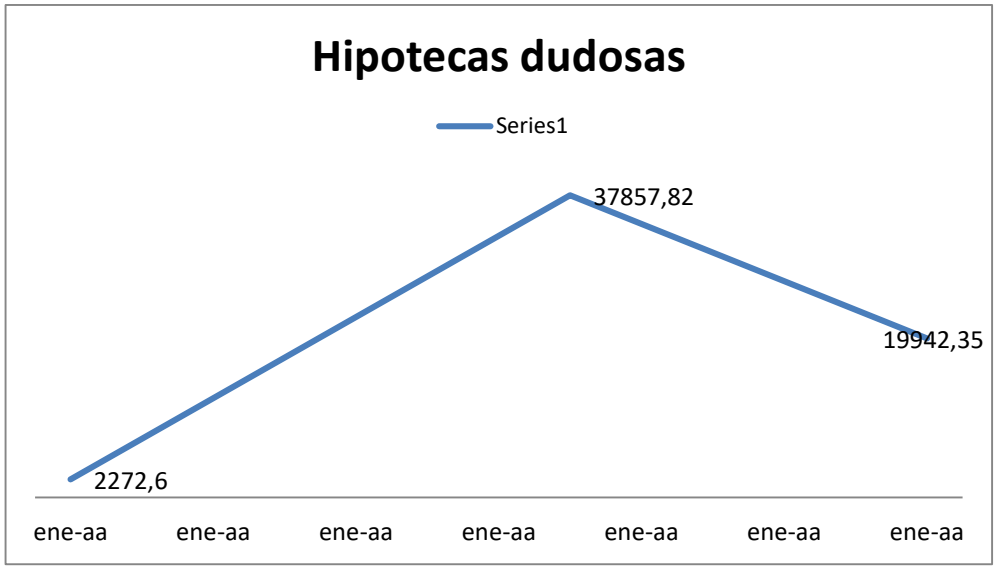
[23] PEREA GONZÁLEZ, A. Diálogos para el futuro judicial XXXVII. Vivienda y perspectiva legislativa. Plan de choque de la Justicia. Diario La Ley, n.º 9993, de 20 de enero de 2022. Editorial Wolters Kluwer. *"La cuestión jurídico social de la vivienda en España es un problema de primer orden y constante en las últimas décadas, tal y cómo han evidenciado las derivadas judiciales producidas tras la crisis de 2.008"*.

[24] PÉREZ ALARCOS, A. Estudio publicado por plataforma web Idealista, el 9 de octubre de 2019.
https://www.idealista.com/news/finanzas/economia/2019/10/09/777864-la-morosidad-hipotecaria-sigue-cayendo-mientras-se-dispara-la-del-consumo-asi-

[25] Se considera una hipoteca de cobro dudoso cuando acumula 90 días de impago, o existen sospechas de impago futuro debido a razones financieras, y ello conforme el criterio del Banco Central Europeo.

Fecha	Volumen hipotecas dudosas[25]
Marzo/19	19.942,35 millones de euros.

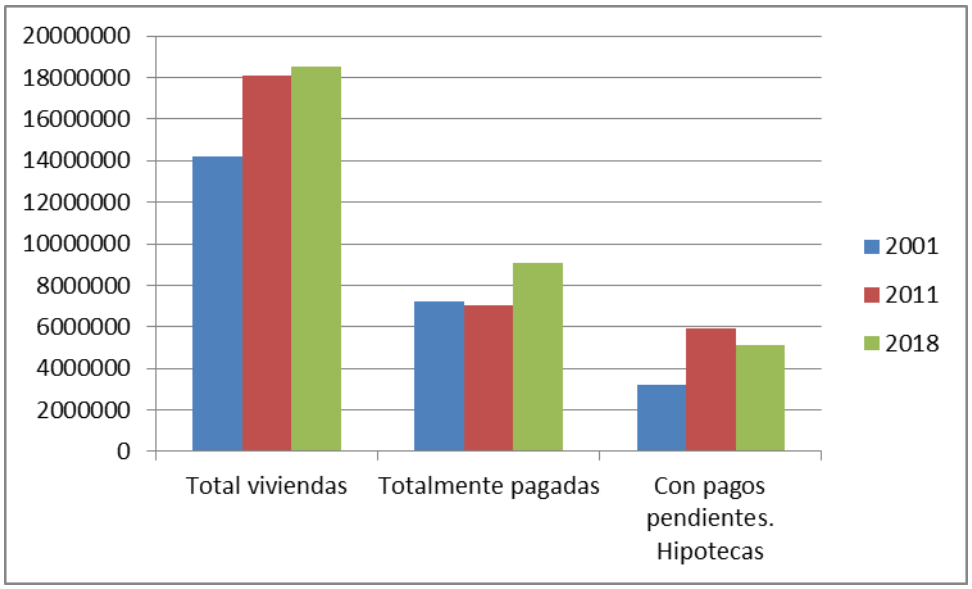
Fuente: Estudio realizado por Pérez Alarcos, web idealista el 9 de octubre de 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en Estudio realizado por Pérez Alarcos, web idealista el 9 de octubre de 2019.

Como vemos, tras el año 2014 se fue reduciendo el número de créditos hipotecarios calificados como dudosos, hasta descender casi un 50% en el año 2019. A diferencia del año 2011, en plena crisis, en el año 2018 se produce un incremento de las viviendas propias por compra, totalmente pagada, heredada o donada, que alcanza una cantidad de 9.104.600; frente a las 5.119.400 viviendas propias con pagos pendientes, especialmente hipotecas.[26]

[26] INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH) Dirección General de Productos Estadísticos - Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas. *"La Encuesta Continua de Hogares es una investigación elaborada por el Instituto Nacional de Estadística con el objetivo de conocer las principales características de la población y los hogares residentes en España y de las viviendas existentes en el territorio nacional"*.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta Continua de Hogares. INE.

Obviamente, la suma de las viviendas totalmente pagadas y con cantidades pendientes de pago, no dan como resultado el número total de viviendas, puesto que no están incluidas las viviendas disfrutadas en régimen de alquiler, cedidas gratis por la empresa, etc.

Lógicamente esta situación de recuperación financiera y aumento de la solvencia económica de las familias, que a nuestro juicio tiene un reflejo directo en la disminución de los impagos en comunidades de propietarios, quiebra tras la aparición de los efectos económicos de la Covid-19.

El Informe de Estabilidad Financiera, Primavera 2020, del Banco de España[27], destaca la posibilidad del crecimiento de impagos en familias a raíz del empeoramiento de la economía por la Covid-19. Obviamente, junto a esos impagos de hipotecas, correlativamente se producen impagos de cuotas comunitarias, lo que da origen a la existencia de más deudores comunitarios.

Señala el informe: *"Sin embargo, como se obtenía en otros trabajos, las variables con mayor contenido informativo para explicar la probabilidad de impago son la entrada en situación de desempleo y la caída de la renta del hogar. Pero, más importante para el análisis, los impagos pasados tanto en préstamos para consumo como en suministros tienen un impacto positivo estadísticamente significativo en la probabilidad de impago en la hipoteca".*

[27] BANCO DE ESPAÑA, Madrid, 2020. ISSN: 1579 - 8623 (edición electrónica). Informe de estabilidad financiera. Primavera 2020.
https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/InformesEstabilidadFinancera/20/ficheros/IEF_Primavera2020.pdf

Lo anterior acredita que, ante estas situaciones de acumulación de deuda, el deudor entra en un círculo vicioso que le impide salir de su deuda, pero no sólo eso, sino que ésta se incrementará dando lugar a nuevos impagos, lo que a la postre le llevará también al impago de las cuotas comunitarias.

En la actualidad, la situación se agrava por el contexto de la crisis bélica y energética, que supone un desorbitado incremento de los precios de los suministros energéticos, además del incremento del Euribor como índice de referencia de las hipotecas a tipo variable.

También debe tenerse en cuenta el caso del arrendatario que no pueda pagar la renta mensual de la vivienda o local arrendado, debiendo destacarse que en muchos casos el propietario arrendador complementa su pensión con la renta mensual percibida. Es habitual el supuesto de autónomos titulares de pequeñas empresas que, al jubilarse, alquilan a un tercero el local o industria donde ejercían su actividad.

Si se produce en estos casos el impago de la renta, en muchos de ellos se puede producir como lógica consecuencia la falta de pago por parte del arrendatario de las cantidades asimiladas, entre las que se encuentran las cuotas para el adecuado sostenimiento del inmueble. Igualmente se produce la misma consecuencia, aunque sea el arrendador quien haya asumido el pago de las cuotas comunitarias, pues al no percibir la renta, le será difícil también pagar las antedichas cuotas.

Se observa un cierto paralelismo entre el impago de hipotecas y el de cuotas comunitarias para el adecuado sostenimiento del inmueble en un contexto de crisis[28]. Ya hemos visto en los datos anteriores que tanto en la crisis del crédito, como en la derivada de la Covid-19, existen riesgos de impagos hipotecarios, y es obvio que quien no puede pagar el préstamo hipotecario, instrumento para la adquisición de la vivienda, tampoco podrá pagar los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble. Una importante fuente de datos lo constituye el Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios 2017, elaborado por el CGCAFE.[29] Nos aporta una serie de datos de indudable trascendencia:

[28] LOSCERTALES FUERTES, D. El problema de la morosidad en las Comunidades de Propietarios. Notas y Comentarios. Junio 2018. Editorial Sepín. SP/DOCT/75571. *"La verdad es que siempre hay que sospechar que cuando un copropietario no paga, no asiste a las Juntas y tampoco protesta, aunque sea solo una de estas cosas, es que tiene problemas mayores con el piso o local y, por lo que aquí interesa, fundamentalmente con la hipoteca que grava el piso. Ello puede pasar a empresas y también al mismo promotor"*.

[29] CGCAFE. Estudio Global sobre la Morosidad de las Comunidades de Propietarios de 2017., y publicado en Nota de Prensa en su página web el 6 de junio de 2018.

"A.- Estudio realizado tomando como base la estimación de 1.500.000 de Comunidades de propietarios.

B.- El 38,43% de las comunidades de propietarios contaban con al menos un propietario deudor.

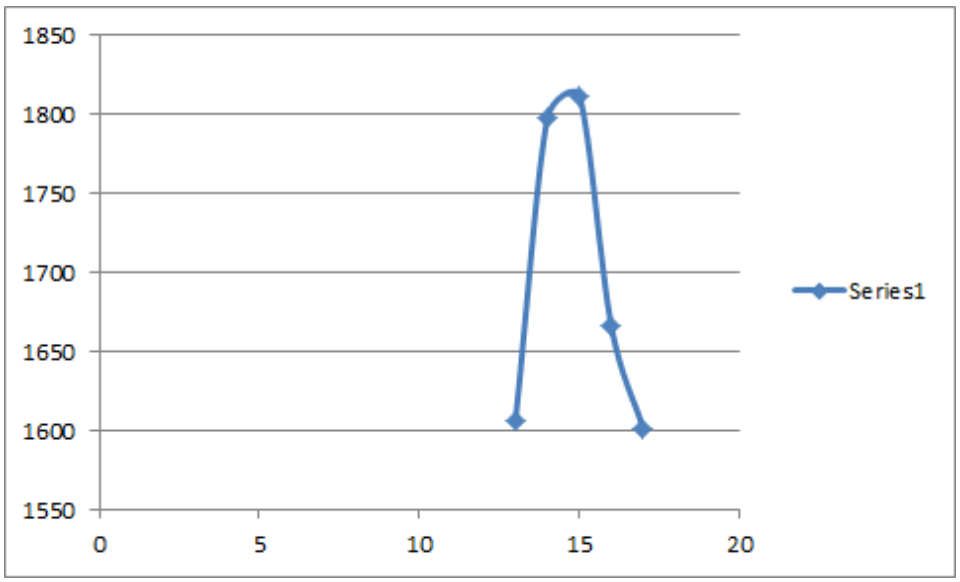
C.- El importe medio de deuda en cada comunidad alcanzaba 1.065€.

D.- El 7% de las Comunidades de Propietarios tenían pagos pendientes por parte de las entidades financieras, siendo estas deudoras de aquellas.

E.- El año 2017 hubo una disminución de un 3,88% de la morosidad dentro de las comunidades de propietarios.

F.- En el mismo año hubo una disminución de la morosidad bancaria en las Comunidades de propietarios de un 4,13%.

G.- Del año 2013/2014 hubo un aumento de morosidad de 12%, del 2014/2015 un aumento de 1%, del 2015/2016 hubo una disminución del 8% y del año 2016/2017 la disminución fue de 3,88%."



Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio Global sobre la Morosidad de las Comunidades de Propietarios de 2017., y publicado en Nota de Prensa en su página web el 6 de junio de 2018. CGCAFE.

A título de ejemplo, podemos ver cómo en la provincia de Burgos la deuda era de 11.000.000 de euros para los años 2013, 2014 y 2015, iniciando el descenso en la morosidad en el año 2016 con 9.750.000, prolongándose en el

https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2018/06/comunicado-de-prensa-informe-morosidad-2017.pdf

año 2017 con 9.600.000, lo que implica que en este año se produjo un descenso de 1,50 %, por cierto, muy por debajo de 3,88% de la media nacional.

Comparando este gráfico con el de hipotecas dudosas, vemos que mantienen las mismas tendencias, lo que implica el paralelismo de ambos tipos de impagos; es más, al igual que ocurre con las hipotecas, se estaba produciendo un descenso de impagos, que será una tendencia truncada por la crisis de la Covid-19.

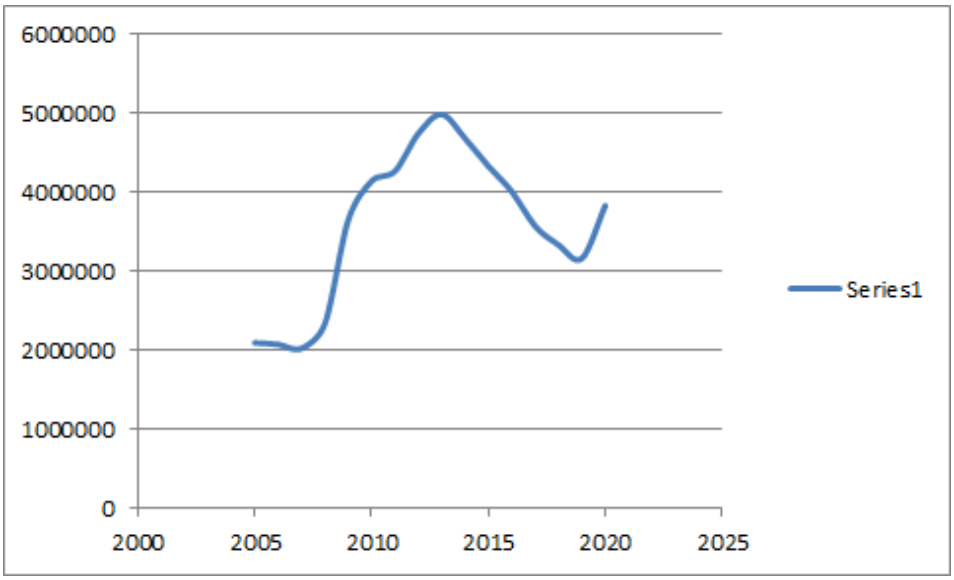
En este momento, debemos analizar los datos de desempleo en España y que desde 2005 (se toma como referencia media el mes de abril de cada año), son los siguientes[30]:

2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
2.095.945	*2.075.676*	*2.023.124*	*2.338.517*	*3.644.880*	*4.142.425*	*4.269.360*	*4.744.235*
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
4.989.193	*4.684.301*	*4.333.016*	*4.011.171*	*3.573.036*	*3.335.868*	*3.163.566*	*3.831.203*

Fuente: Página web del SEPE.

No podemos desligar los datos de personas en situación de desempleo respecto de los de ejecuciones hipotecarias y de morosidad en comunidades de propietarios, entre los que vemos existe un cierto paralelismo.

[30] Información obtenida del Resumen de datos estadísticos publicados en la página web del SEPE.
https://www.sepe.es/HomeSepe/que-es-el-sepe/estadisticas/empleo/estadisticas-nuevas/2020/abril.html



Fuente: Página web del SEPE.

A estos datos, hay que unir la especial situación en la que se han visto los trabajadores afiliados al régimen especial de autónomos, que en el primer trimestre de 2020[31] eran 3.254.033.[32]

A todo ello debemos unir que quien no paga hipoteca o arriendo, por insuficiencia de recursos económicos, tampoco pagará el resto de conceptos ligados a la propiedad de un inmueble, tales como gastos de comunidad, Impuesto de Bienes Inmuebles o Tasa de Basuras. En tal sentido, a título de ejemplo, publicaba el periódico Heraldo[33] que *"El Ayuntamiento de Zaragoza computó en junio una morosidad del 38% en los recibos no domiciliados del IBI, cuando en 2019 fue del 12%, 26 puntos más"*.

Por lo tanto, podemos concluir de todo ello que en los contextos de crisis económica, ya sea la crisis financiera de 2008, la sanitaria derivada de la

[31] MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES. Informe estadístico de la Seguridad Social publicado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. Marzo 2020.
http://www.mites.gob.es/ficheros/ministerio/sec_trabajo/autonomos/economia-soc/autonomos/estadistica/2020/1TRIMESTRE/Resumen-de-Resultados-1-trim-2020-.pdf

[32] Se incluye autónomos personas físicas, incluyendo autónomos económicamente dependientes (1.979.863), familiares colaboradores (188.973), socios de sociedades (540.037), miembros de órganos de administración de sociedades (449.135), familiares socios (49.967), religioso (10.454) y colegios profesionales (35.604). Datos obtenidos en la página web descrita en la nota anterior.

[33] HERALDO. 22 de julio de 2020. M. López.
https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2020/07/22/la-morosidad-en-los-recibos-no-domiciliados-del-ibi-alcanzo-el-38-en-junio-1387345.html

Covid-19, la bélica fruto de la invasión rusa de Ucrania, y la crisis energética potenciada por la bélica, se produce un incremento de impagos en todos los órdenes vistos, lo que conlleva elevar la morosidad bancaria, no sólo de créditos hipotecarios sino también de créditos al consumo, además de la morosidad en las comunidades de propietarios. Esta morosidad va ineludiblemente unida al incremento en las cifras de desempleo. A nuestro juicio, el incremento simultáneo del Euribor y de los costes de los suministros energéticos[34] constituyen la tormenta perfecta de la que resultará el descontrolado incremento de las deudas hipotecarias y comunitarias impagadas.

5.- Diferencia de trato entre deudor comunitario y otro tipo de deudores en contexto de crisis.

En los contextos de crisis, los distintos gobiernos han dictado normas en apoyo ciudadano frente al impago de hipotecas, incluso más recientemente frente al impago, no ya sólo de préstamos hipotecarios, sino también de préstamos al consumo o de los alquileres. Ulteriormente nos referiremos a aquellas modificaciones legislativas en garantía del cobro de cantidades adeudas por anteriores propietarios en caso de compraventas o ejecuciones hipotecarias. Aquí tan solo pretendemos examinar cómo sí se protege al ciudadano en caso de insolvencia frente a impago de crédito hipotecario, crédito al consumo o alquiler de vivienda, pero no frente al impago de cuotas comunitarias.

De hecho, no solo no se protege al ciudadano ante situaciones en que la insolvencia generalizada hace difícil los pagos para el adecuado sostenimiento del inmueble, sino que tampoco se protege la insolvencia de las propias comunidades de propietarios derivadas de las de sus condueños, o se les procuran fórmulas de financiación preferente que no sólo garanticen el mantenimiento del edificio y sus servicios, sino que también supongan una inyección económica para sus proveedores, lo que en definitiva coadyuvaría también al dinamismo empresarial.

---

[34] EXPANSIÓN.
https://datosmacro.expansion.com/energia/precios-gasolina-diesel-calefaccion/espana.
El precio del litro del gasóleo destinado a calefacción se ha incrementado en España desde 0,830 euros el 3 de enero de 2022, a 1,331 euros el 22 de agosto de 2021.
NOVALUZ.
https://novaluz.es/blog/informe-iea-mercado-electrico/
Conforme el informe de 2021 sobre el mercado eléctrico, publicado por la Agencia Internacional de Energía *"En el cuarto trimestre de 2021, los precios medios de la electricidad fueron cuatro veces mayores que la media de los años 2015-2020"*.

5.1.- Crisis financiera

En el ámbito de la crisis inmobiliaria o de crédito, que bien podría datarse con fecha de inicio en 2008 y cuyo cénit se alcanzó en el año 2014, como puede desprenderse de los gráficos anteriormente descritos, se promulgaron leyes en defensa del deudor. Principalmente fueron dos las leyes de referencia:

A- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.[35]

Examinaremos la presente norma a la luz de las medidas de protección del deudor hipotecario, de las normas concretas que atañen directamente a la persona incapaz económicamente de proceder al pago de la deuda.

De hecho, esta Ley se promulga en el contexto de la crisis de crédito, ante la escalada de incumplimientos de pago de los préstamos con garantía hipotecaria constituidos para la adquisición de vivienda, tal como manifiesta ORDÁS ALONSO[36]. Es más, esta Ley es consecuencia directa de la STJUE de 14 de marzo de 2013, como así nos recuerdan PULGAR EZQUERRA[37] y RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI[38].

La propia Ley en su preámbulo ya reconoce la situación de crisis económica y financiera que atravesaba España en dicho año 2013, y en las

[35] Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Publicada en el BOE n.º 116, de 15 de mayo de 2013. Entró en vigor el mismo día de su publicación.

[36] ORDÁS ALONSO, M. La complejidad normativa en la contratación del crédito inmobiliario y la inexistente voluntad de poner fin a la misma. Revista Aranzadi Doctrinal n.º 4/2019 parte Legislación. Doctrina. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2019. *"Llegamos así a los peores años de la crisis económica y financiera que había comenzado en 2008 y que tuvo su traducción en que numerosas personas, como consecuencia de su situación de desempleo o de ausencia de actividad económica, prolongada en el tiempo, dejaron de poder atender o se encontraron en dificultades para hacer frente al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los préstamos hipotecarios concertados para la adquisición de su vivienda. Esta situación hizo necesario, a partir del año 2012, la adopción de medidas que contribuyeran a aliviar la situación de los deudores hipotecarios"*.

[37] PULGAR EZQUERRA, J. La protección contractual del sobreendeudamiento del consumidor hipotecario. Revista de Derecho Mercantil n.º 291/2014 parte Estudios. Editorial Civitas, SA, Pamplona. 2014. *"La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz), respondió a la referida cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona y ha conllevado la introducción de una serie de reformas en el marco normativo sustantivo y procesal español (en la LH, LEC) con el fin de «paliar» de algún modo la problemática hipotecaria, en virtud de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social"*.

[38] RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. La Ley 1/2013, de protección a deudores hipotecarios y las cuestiones de constitucionalidad y prejudicial. Revista Aranzadi Doctrinal n.º 9/2014 parte Estudios. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2014.

dificultades en que se encontraban muchos ciudadanos derivada de su sobreexposición al crédito hipotecario. Todo ello se plasma fundamentalmente en el incremento de sus deudas, lo que a nuestro entender derivaría en el efecto perverso de su cronificación; o incluso en la pérdida de la vivienda habitual con el consiguiente drama humano[39].

A los efectos de cuanto aquí se analiza, resulta especialmente relevante la mención que obra en el preámbulo de la Ley, respecto a la necesidad de profundizar en la protección de los deudores que, debido a circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica y patrimonial.[40]

A los efectos del presente estudio conviene destacar la definición que realiza el artículo 1[41] de lo que la Ley denomina *"personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad"* y que son las siguientes:

---

[39] Ley 1/2013. Exposición de motivos: *"La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.*

Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual."

[40] Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Exposición de motivos: *"Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección."*

[41] A este respecto, hay que tener en cuenta que la redacción transcrita es la actualmente vigente, tras las sucesivas modificaciones de este precepto a través de las siguientes normas legales:

Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, BOE n.º 51, de 28 de febrero de 2015 y con entrada en vigor al día siguiente de su publicación. Convalidado el 12 de marzo de 2015.

Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, BOE n.º 180, de 29 de julio de 2015, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. BOE n.º 66, de 18 de marzo de 2017, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación. Convalidado el 30 de marzo de 2017.

"a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.

c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.

f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

g) Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.

h) El deudor mayor de 60 años."

Otro concepto significativo que define el precepto, es el de alteración significativa de las circunstancias económicas, siendo estas *"cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5"*.

Además, añade una serie de circunstancias económicas a través del artículo 1.2 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social[42]que,

---

Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, BOE n.º 61, de 11 de marzo de 2020, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación. Convalidado el 25 de marzo de 2020.

[42] Artículo 1.2 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. "*a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o*

unidas a encontrarse en un supuesto especial de vulnerabilidad económica, impide el lanzamiento de la vivienda habitual en el plazo de 11 años desde la entrada en vigor de la ley[43], pudiendo incluso el deudor ejecutado solicitar el alquiler de la vivienda cuando el acreedor ejecutante se encuentre adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual[44], aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo.[45]

A través del artículo 3, apartado dos, de la Ley, se produce una modificación de la Ley Hipotecaria[46], en concreto del artículo 114, en el sentido de limitar los intereses de demora para el caso de vivienda habitual al

---

con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en:

i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales;

ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de familias.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma."

[43] Artículo 1.1 párrafo primero de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social: "*Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo."*

[44] Artículo 1.1 párrafo segundo de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. "*Durante ese plazo, el ejecutado situado en el umbral de exclusión podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en el apartado 5 del anexo de dicho Código."*

[45] Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. BOE n.º 60, de 10 de marzo de 2012, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación, siendo convalidada por Resolución de 29 de marzo de 2012.

[46] Texto refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la LH. BOE n.º 58, de 27 de febrero de 1946. Entrada en vigor el 19 de marzo de 1946.

triple del interés legal del dinero, y sólo pudiendo devengarse sobre el principal que se encontrara pendiente de pago[47].

Igualmente, a través del artículo 7 de la Ley ahora analizada, se modificaron diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente los siguientes:

1.- En cuanto a costas procesales se refiere, se modifica el artículo 575 LEC, al que se añade un apartado 1 bis, por el que se limitan las costas procesales a imponer al ejecutado al 5% de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva. Es decir, establece un límite del total de costas procesales a pagar por el ejecutado, que en su totalidad no podrá ser superior al 5% de la cantidad por la que se haya despachado ejecución. Supone un beneficio importante respecto de la regulación anterior, puesto que las costas procesales derivadas de un sencillo proceso de ejecución, podría incrementar muchísimo el coste del mismo, imposibilitando al deudor rehabilitarse económicamente en el futuro.

2.- Respecto al orden de imputación de los pagos, se introduce el n.º 3 del artículo 654 LEC, que establece dicho orden para el caso de insuficiencia para el pago de principal, intereses y costas derivadas de la ejecución, evitando así conductas anteriores que implicaban que primero se pagaran las costas, luego los intereses moratorios y por último el principal, con lo que la deuda se hacía eterna y no se terminaba de pagar nunca. Lo que además hubiera frustrado en el futuro las buenas intenciones de los mecanismos de segunda oportunidad.

3.- En relación al valor de adjudicación del inmueble en subasta o por adjudicación directa, se modifica el artículo 671 LEC, por el que tratándose de vivienda habitual, en caso de ausencia de postor, la adjudicación del inmueble al acreedor será por el 70% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y, si la cantidad adeudada es inferior, por el 60%, a diferencia de lo que pasaba con anterioridad a la reforma, que la adjudicación en ausencia de postor era al 60% del valor del bien. Por ello en todo caso, haya o no postor, la adjudicación ya sea al postor, al tercero que mejore postura de este, o al acreedor, la

[47] Artículo 114 LH, consecuencia no solo de la reforma operada por el artículo. 3 de la mencionada Ley 1/2013 de 14 de Mayo, sino también del artículo 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, BOE n.º 65, de 16 de marzo de 2019 y con entrada en vigor a los tres meses de su publicación: *"En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquél resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario."*

vivienda nunca podrá ser adjudicada por una cantidad inferior al 70%. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad de adjudicación, se alzará el embargo. Con ello, se obtiene la ventaja de evitar que los inmuebles se adjudiquen por un valor muy por debajo del de mercado, con lo cual la deuda subsistente del deudor sería altísima, impidiendo el pago futuro de la deuda que, además, no se encontraría respaldada por un bien inmueble.

4.- Por último, el artículo 8 de la Ley aquí analizada, produce la modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Coincidimos con JUAN GÓMEZ en el hecho de considerar que estamos ante una reforma de la Ley, pero que ésta, una vez reformada, se mantiene como *"norma legal autónoma"*[48].

Si en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se había definido lo que se consideraban *"personas que se encuentran en los supuestos de especial vulnerabilidad"*, aquí se define otro concepto: *"umbral de la exclusión"*.

Pues bien, conforme al artículo 3 Real Decreto-ley 6/2012, los requisitos para considerar rebasado el umbral de la exclusión son los siguientes:

a.- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere tres veces el IPREM anual de 14 pagas.

b.- Que en los 4 años anteriores a la solicitud, la unidad familiar hubiera sufrido alteración significativa de las circunstancias económicas en relación al acceso a la vivienda, o haya sobrevenido en ese mismo periodo circunstancias especiales y especial vulnerabilidad.

c) Que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos netos de la unidad familiar, o el 40% en caso de padecer determinados grados de incapacidad.

Podemos observar cómo en el punto b) del artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, en la modificación hecha por la Ley 1/2013, se describe lo que el precepto denomina *"circunstancia familiar de especial vulnerabilidad"*, reiterando el término vulnerabilidad aplicado en el artículo 1 de la misma Ley, pero en este caso no describe personas, sino circunstancias familiares.

---

[48] JUAN GÓMEZ, M. Reflexiones sobre la Ley 1/2013 de protección a los deudores hipotecarios. Julio 2013. Editorial Tirant Lo Blanch. Documento TOL 3.811.701. *"Al contrario de lo que sucede con el Real Decreto-ley 27/2012, el Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no es objeto de "reproducción", sino de modificación, manteniendo su autonomía y sentido propio"*.

Es más, no hay concordancia en cuanto al concepto de vulnerabilidad en ambos artículos, puesto que solo coinciden en estos casos: la familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente, la unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo y la unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente y acreditada, para realizar una actividad laboral.

A los efectos de suspensión de lanzamientos sobre viviendas habituales se considera que existe especial vulnerabilidad, además de los supuestos comunes ya citados, cuando se trate de una unidad familiar que se encuentre en una de estas circunstancias: forme parte un menor de edad; el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo; convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral; o exista una víctima de violencia de género; a lo que hay que unir el supuesto en que el deudor sea mayor de 60 años.

Sin embargo, a efectos de reestructuración de deuda hipotecaria se considera que existe especial vulnerabilidad, además de los supuestos comunes, cuando en se trate de una unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

A nuestro juicio se echa de menos una definición común del concepto de especial vulnerabilidad, del que el legislador no ha sabido dar una definición común, incluso en una misma Ley los supuestos no son coincidentes, sin que se encuentren motivos por los que en unos casos y otros las circunstancias deban ser distintas.

B.- Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social[49].

Como concreta la exposición de motivos de la norma, su finalidad es la de apoyar y rehabilitar económicamente a aquellas personas físicas víctima de un fracaso financiero[50]. Se trata de una norma novedosa en nuestro derecho, que hace especial hincapié en las personas físicas[51].

---

[49] Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social. BOE n.º 180, de 29 de julio de 2015. Entrada en vigor el 30 de julio de 2015.

[50] Exposición de motivos LSO: *"En este ámbito se enmarca de manera muy especial la llamada legislación sobre segunda oportunidad. Su objetivo no es otro que permitir lo que tan expresivamente describe su denominación: que una persona física, a pesar de un fracaso económico empresarial o personal, tenga la posibilidad de encarrilar nuevamente su vida e*

La presente Ley tiene tres ejes de ayuda para el deudor, especialmente el hipotecario: flexibilización de acuerdos extrajudiciales de pago, reestructuración de deudas hipotecarias y ampliación de plazo de suspensión de lanzamiento sobre viviendas habituales[52].

Esta Ley modifica dos normas establecidas con anterioridad, concretamente el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en cuanto a la definición del umbral de exclusión y el concepto de especial vulnerabilidad[53], ampliándose el ámbito de ambos conceptos.

Hoy todo ello viene regulado por el Real Decreto-ley 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal[54].

---

incluso de arriesgarse a nuevas iniciativas, sin tener que arrastrar indefinidamente una losa de deuda que nunca podrá satisfacer".

[51] PORFIRIO CARPIO, L.J., Revista de Derecho Patrimonial núm. 40/2016 Parte Doctrina. Artículos. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2016. BIB 2016\21337. *"El deudor - art. 178. bis 1 LC- persona natural podrá obtener el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho -en lengua anglosajona, discharge - en los términos establecidos en este precepto. Ello querrá decir que los beneficiarios de dicha exoneración serán todos los deudores personales naturales (físicas) independientemente de su condición empresarial o no. La normativa española va a permitir una segunda oportunidad o un nuevo comienzo (fresh start) a aquel deudor persona física que sea «honesto», y que está en una situación de un excesivo endeudamiento. El beneficio de la exoneración de deudas habrá de solicitarse por el deudor de buena fe, buena fe que es inferida del cumplimiento de ciertos requisitos que no tienen en consideración cual haya sido la conducta del deudor que provocó su declaración en concurso de acreedores"*.

[52] Exposición de motivos LSO: *"Estas iniciativas se pueden resumir agrupándolas en tres bloques.*

En primer lugar, se propone flexibilizar los acuerdos extrajudiciales de pagos y prever un verdadero mecanismo de segunda oportunidad.

En segundo término, se mejora también el «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual', introducido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, del que ya se han beneficiado cerca de 14.000 familias.

Por último, se amplía por un plazo adicional de dos años la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables contenido en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, así como el colectivo que puede beneficiarse de esta medida".

[53] Artículos 2 y 3 de la Ley de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social de 28 de julio de 2015.

[54] Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal. BOE n.º 127, de 7 de mayo de 2020. Entrada en vigor: 01/09/2020.

5.2.- Crisis sanitaria

Analizaremos, sin ánimo de ser un examen profundo y exhaustivo, pero sí suficiente para acreditar lo que es objeto de la presente comparación, las medidas generales de ayuda en el ámbito de la crisis derivada de la pandemia de la COVID 19, en el contexto de la crisis sanitaria.

Cuatro son las normas principales a las que vamos a hacer referencia:

A.- Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo[55].

En primer lugar, esta norma busca garantizar los suministros recibidos en los hogares españoles y ello, aunque se encuentren en situación de impago. Entre estos suministros se encuentran los de luz, agua, gasóleo para calefacción, gas y los prestados por los operadores de telecomunicaciones. Estas garantías resultan de plena actualidad a la luz de la crisis energética mundial, con el incremento en progresión geométrica del precio de estos suministros energéticos.

También se establece la protección de personas que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad (ya descrita anteriormente), estableciéndose una moratoria de pago de las cuotas de los créditos hipotecarios[56], llegándose a manifestar que con ello se ayuda también a las entidades financieras, ya que se reduce la situación de morosidad de los créditos.

Por último, se aprueba una garantía de liquidez, a fin de que se puedan concertar créditos ICO, pero se echa de menos medidas similares para garantizar la liquidez de las comunidades de propietarios.

B.- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo[57].

Esta norma regula las medidas de apoyo al alquiler de personas en situación de vulnerabilidad[58], señalando como objetivo, además, evitar que ésta se

[55] Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. BOE n.º 73, de 18 de marzo de 2020. Entrada en vigor el mismo día de su publicación.

[56] Bonificación de los aranceles notariales y registrales derivados de la inscripción de las moratorias: Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre.

[57] Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. BOE n.º 91, de 01/04/2020. Entrada en vigor: 02/04/2020.

[58] Preámbulo: *"... el real decreto-ley establece, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Asimismo, se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica. En*

traslade a los pequeños arrendatarios. De hecho, la moratoria hipotecaria se extiende también a aquellos arrendadores que tengan el cobro de la renta suspendida[59].

Se amplía la moratoria hipotecaria y se establece que el pago de las cantidades objeto de la misma no se realice al alzarse el estado de alarma, sino que se añade al final de la vida del crédito[60].

Igualmente, se establece que la suspensión del pago de cuotas se amplíe también a los créditos o préstamos hipotecarios.

C.- Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio[61].

Mediante esta disposición, según nos indica su preámbulo, se persigue la promoción del alquiler asequible o social. Igualmente dispone que se mantendrá el carácter de convenidos de los préstamos otorgados al amparo de los planes estatales de vivienda y ello, aunque se encuentren sujetos a moratorias.

D.- Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero[62].

A través de este Real Decreto-ley se catalogan quienes son las personas que son más vulnerables desde su perspectiva de consumidores, estableciéndose un catálogo de derechos, cuando todo parecía presagiar que iba a ser más una norma de protección de la vulnerabilidad económica.

---

este sentido, también se incorpora un nuevo programa de Ayudas al Alquiler al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo: el «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»

[59] Preámbulo. *"La moratoria de la deuda hipotecaria del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, inicialmente prevista para la vivienda habitual de las personas físicas se extiende ahora a dos nuevos colectivos: ... y a las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma"*.

[60] Preámbulo: *"... se amplía el plazo de suspensión a 3 meses y se realizan ajustes técnicos para facilitar la aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual introducida por el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Concretamente, se clarifica que las cuotas suspendidas no se deben liquidar una vez finalizada la suspensión, sino que todos los pagos futuros se deben posponer lo que haya durado la suspensión"*.

[61] Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. BOE n.º 187, de 08/07/2020. Entrada en vigor: 09/07/2020.

[62] Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE n.º 17, de 19/01/2021. Entrada en vigor 20/01/2021.

Lo único que aprueba en relación a deudores es la suspensión de desahucios y lanzamientos por impago; además, de forma facultativa por parte del juzgador, también la de aquellas personas sin título alguno. Es decir, que mantiene durante el estado de alarma la facultad judicial de mantener la ocupación ilegal de inmuebles por parte de quien denomina aquellas *"personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello"*. Terminados los estados de alarma, se mantuvo la suspensión de desahucios que incluso han ido prorrogándose constantemente "a través del Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo, 16/2021, de 3 de agosto, 21/2021, de 26 de octubre y la última, de momento, por el Real Decreto-Ley 2/2022, de 22 de febrero, hasta el próximo 30 de septiembre de 2022"[63]. Posteriormente, mediante el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, lo prorroga hasta el 31 de diciembre de 2022.

5.3.- Crisis bélica y energética

Tras el contexto pandémico mundial, dio comienzo una nueva crisis que denominamos "energética", derivada del incremento de los costes de los suministros energéticos. Esta situación se vio empeorada con la invasión de Ucrania por parte de Rusia, lo que agravó exponencialmente la crisis energética. Por ello, entendemos que podemos hablar de forma conjunta de una crisis no sólo energética, sino también "bélica". El incremento desorbitado del coste de los suministros energéticos influye sin duda en el ámbito de las comunidades de propietarios, especialmente en aquellas que cuentan con servicios de calefacción de central, sin perjuicio de la posterior individualización que para su contribución pueda realizarse en el futuro. Pero no sólo influye al conjunto de la comunidad de propietarios, sino también a la solvencia de sus propios integrantes, quienes, además, deben pagar su suministro eléctrico individual, unido a la subida de tipos de interés que afectará a las hipotecas variables y otros créditos, mermando su capacidad económica.

---

[63] GUIMERÁ FERRER-SAMA, R. Nueva prórroga de la suspensión del lanzamiento de "okupas", más allá de la finalización del estado de alarma. Opinión. Marzo 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/116454. "La balanza de la lucha entre el derecho a la propiedad privada frente al derecho a la vivienda, el legislador la inclina en favor de este último, cuando es el propio Estado el que tendría que ponerse a solucionar ese problema de vivienda, pero nunca a costa del propietario particular (aunque sea titular de más de 10 inmuebles), como aquí está sucediendo. La futura Ley de Vivienda que se nos anuncia con fuegos artificiales, de salir adelante, no parece que vaya a poner fin a aquella confrontación entre ambos derechos".

A raíz de este contexto de encarecimiento del precio de los suministros energéticos, se está produciendo un incremento de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, toda vez, que, con independencia de que la calefacción sea central o individualizada, lo cierto es que los elementos comunes consumen energía a repercutir entre los copropietarios. Esto a su vez genera tensión entre los copropietarios, puesto que derivará en mayores pagos mensuales, llegando incluso tener que aprobarse derramas extraordinarias derivadas del imprevisto incremento de costes[64]. Pero no sólo eso, sino que conllevará un incremento indeseado de la deuda comunitaria que tensionará financieramente a las comunidades de propietarios. Esto hace que la deuda comunitaria sea un problema de extrema actualidad, arrastrado por contextos históricos de crisis, que lejos de estar intercalados con periodos de bonanza, han sido sucesivos en las últimas dos décadas. Por un motivo u otro, parece que la situación de tensión, y, en último término, de insolvencia de los copropietarios, parece que se convierte más en un mal estructural que en una situación de mera coyuntura pasajera.

Ante esta situación, los sindicatos han pedido ayudas para el pago de las hipotecas[65], fundamentalmente derivado del incremento del Euribor, principal índice de referencia de las hipotecas variables. Con independencia de dicha petición, tres meses después se aprueba la Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad. Esta medida es fruto del acuerdo con las entidades bancarias, con un límite subjetivo de aplicación[66], y persigue la reducción de cuotas mensuales mediante el

---

[64] COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID. https://cafmadrid.es/comunicacion/notas-de-prensa/

Los Administradores de Fincas solicitan al Gobierno que las Comunidades de Propietarios puedan acogerse al mercado regulado del gas. Madrid, 29 de diciembre de 2021. "El aumento del precio del gas está suponiendo un quebranto en la economía de las Comunidades de Propietarios con calefacción centralizada, que no tenían contemplado en sus presupuestos anuales estas subidas de precio y no les deja más opción que hacer derramas para afrontar dicho gasto extra".

La factura de luz en las comunidades de propietarios se ha incrementado entre un 7 y 10% en el último año. Madrid, 18 de octubre de 2021. "El problema del incremento en el consumo energético no es solo una cuestión de las empresas, fábricas o viviendas particulares, también afecta a alrededor del 40% de las comunidades de propietarios que se rigen por el mercado regulado y que, según datos de Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), han incrementado el precio del consumo entre un 7 y un 10% en el último año".

[65] EL COMERCIO. 24 de agosto de 2022. https://www.elcomercio.es/economia/sindicatos-piden-ayudas-20220824142815-ntrc.html

[66] *"Los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deberán cumplir con todos los criterios subjetivos que a continuación se relacionan:*

aplazamiento posterior de su pago, por lo que lo que ahora no se pague se acabará pagando después. Sin embargo, por el momento nadie ha solicitado ayudas para el deudor comunitario, que generalmente será también deudor hipotecario. No tiene sentido evitar la pérdida de la vivienda habitual como deudor hipotecario, para después perderla como deudor comunitario.

---

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

El límite previsto en el párrafo anterior será de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de 5,5 veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

2.º La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

3.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o que sea víctima de trata o explotación sexual.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad".

Se aprobó el Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural, pero el mismo no resulta de aplicación en edificios y viviendas de uso residencial, por lo que en nada afecta esta medida a las comunidades de propietarios, ni a los condueños que las integran.

Igualmente, se aprueba Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del «Plan + seguridad para tu energía (+SE)», así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía. En beneficio de las comunidades de propietarios y como señala la exposición de motivos[67] del mismo, se permite temporalmente que las mismas se puedan acoger a la tarifa de último recurso siempre que instalen contadores individuales de calefacción, salvo que se encuentren eximidas por inviabilidad técnica[68]. Esta medida se mantiene hasta el 31 de diciembre de 2023,

---

[67] Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre. Exposición de motivos. *"En general, las comunidades de propietarios se encontraban excluidas de la tarifa de último recurso por ser grandes consumidores al agregar demanda. Sin embargo, la presente situación excepcional de restricción de importaciones y altos precios ha ocasionado que estas comunidades tengan que enfrentarse a precios muy superiores a la tarifa de último recurso, situación que se agravará con la llegada del invierno y el inicio de la temporada de calefacción. Estos altos precios se a traducir en un endeudamiento de las comunidades con un incremento de los impagos y consiguientes cortes de suministro. En consecuencia, al objeto de minorar las adversas consecuencias que los altos precios del gas natural van a hacer recaer en un número tan elevado de familias durante el próximo invierno, se toma la decisión de permitir temporalmente que este tipo de consumidores se puedan acoger a la tarifa de último recurso, a los que se exigirá como medida de eficiencia energética la instalación de contadores individuales de calefacción (medida 10 del Plan +SE). Se habilita una partida presupuestaria para cubrir el futuro déficit que pueda generarse por la aplicación de esta medida y por la continuidad de la limitación de las tarifas de último recurso: TUR 1, 2 y 3"*.

[68] Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios. Anexo 1, *"a) Por inviabilidad técnica, tanto por la instalación como por la imposibilidad de regulación.*

i. Quedan exceptuados de la obligación de instalar contadores de energía individualizada los sistemas de calefacción equipados con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), siempre que den servicio a más de un usuario en un mismo anillo.

ii. Quedan exceptuados de la obligación de instalar repartidores de costes de calefacción de forma individualizada los siguientes sistemas:

A. Sistema de calefacción equipado con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), si es una instalación en columnas (más de un usuario por columna).

B. Ventiloconvectores.

C. Aerotermos.

existiendo revisiones trimestrales pero con un límite de incremento de un 15% cada trimestre. Esta norma limita su ámbito subjetivo a las comunidades de propietarios de viviendas de uso residencial o agrupación de ellas con consumo anual superior a 50.000 kWh. También se aplica a las empresas suministradoras de energía a las citadas comunidades de propietarios o agrupación de las mismas con consumo anual superior a 50.000 kWh. Desde un punto de vista objetivo, la norma limita la aplicación de la tarifa de último recurso *"al consumo facturado que sea menor o igual a la media del mismo periodo de facturación durante los últimos cinco años"*. En cuanto al consumo que exceda de lo anterior se le aplicará el término variable incrementado en un 25%.

5.4.- Conclusión

Analizada esta situación, podemos convenir cómo las ayudas desde un punto de vista de la vivienda se centran en los deudores hipotecarios y arrendaticios, pero nunca se destinan a ayudar a las personas físicas como contribuyentes al sostenimiento del inmueble. Es más, se ha podido observar cómo se concede la posibilidad al arrendador que no percibe la renta de su inquilino, de obtener correlativamente moratoria en el pago de la deuda hipotecaria, pero a pesar de no cobrar la renta derivada de la relación locativa, tiene que seguir pagando las cuotas establecidas por la comunidad de propietarios. A este respecto, no obstante, se señala en consulta de editorial Sepín la posibilidad de que la junta de propietarios acuerde por mayoría la concesión de moratoria en el pago a aquel condueño que transitoriamente no pueda hacer frente a las mismas[69], pero dejando bien claro que la obligación de pago sigue vigente, *"sin que las circunstancias de vulnerabilidad sean aplicables al pago de la citada cuota"*. A nuestro entender, esto implica una injustificada desigualdad de trato, puesto que quien se encuentra en situación de insolvencia frente a la entidad financiera o arrendador, lo está también frente a la comunidad de propietarios.

---

iii. Queda igualmente exceptuado cualquier sistema que no permita individualizar tanto consumo, como la gestión del sistema usuario a usuario".

[69] DEPARTAMENTOS JURÍDICOS DE SEPÍN INMOBILIARIO, PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS. Abril 2020. ISBN: 978-84-1333-533-9 "No obstante, y, teniendo en cuenta la morosidad que esta situación puede provocar, ¿sería la solución que la Comunidad, es decir, el resto de los propietarios que pueden hacer frente a los gastos comunes, acuerden unas moratorias para los que no pueden pagar estos gastos? Esta no es más que una sugerencia, y desde luego, esta prórroga en el pago se ha de adoptar en Junta, para lo que sería suficiente un acuerdo de la mayoría de los propietarios, a tenor de lo dispuesto en el art. 17.7 de la LPH. (Art. 553.25.2.f del CCCat)".

Se establecen medidas para apoyar a particulares en situación de insolvencia (frente a deudas hipotecarias o arrendaticias), protegiendo igualmente al arrendador, siendo todos particulares, por lo que no se entiende, a nuestro juicio, que esas ayudas no se extiendan a otros particulares, como las ya citadas comunidades de propietarios. Tan sólo una norma aislada de consumo energético que, además, exige que la comunidad se encuentre al corriente en el pago de las deudas vencidas con la suministradora. Con carácter habitual quien necesita ayuda para el pago es el que adeuda, por ello, exigirle estar al corriente en el pago de la deuda implica que la ayuda no va destinada a quien se encuentra en situación de difícil cumplimiento de la obligación.

Esto, bajo ningún concepto resulta inocuo, sino que transciende en distintos planos:

A.- Sobre el resto de condueños, que posiblemente también estén en crítica situación de liquidez y que deberán suplir los pagos que el copropietario no puede realizar. Frente a este copropietario hay comprensión en cuanto a la imposibilidad de pago de deuda hipotecaria o arrendaticia, pero no se extiende la condescendencia frente al impago de las cuotas comunitarias.

B.- El impago de uno o varios copropietarios implica que los suministros comunitarios corren riesgo de no poder ser pagados. A nuestro modo de ver, no obstante, al ser la comunidad de propietarios un ente sin personalidad jurídica distinta de la de sus condueños, se podrá acoger a las medidas que impiden el corte de suministros.

Lo mismo que se ha dicho anteriormente respecto de los suministros, puede predicarse en relación al mantenimiento del edificio. Los impagos derivados de situaciones de crisis pueden conllevar que no se pueda realizar el correcto mantenimiento del edificio, lo que podría implicar situaciones de riesgo de los mismos y de las personas que los ocupan, o bien un deterioro del inmueble con depreciación económica que puede afectar al resto de condueños.

Esta situación incluso, podría derivar en la insolvencia de la comunidad de propietarios, cuando afecte a un número alto de copropietarios deudores.

C.- Esta situación, además por falta de ayuda y apoyos de las administraciones públicas, afectará no sólo a las comunidades de propietarios y sus condueños, sino también a los proveedores de aquellas, con lo que se genera un círculo vicioso de insolvencia, o al menos de disminución relevante de facturación. Además, debe tenerse en cuenta la responsabilidad añadida del deudor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 LPH, que se analizará en un capítulo posterior.

En esta situación es donde deberían entrar las ayudas públicas a suplir estos impagos puntuales derivados de la situación de insolvencia, pues con ello, a

diferencia de lo que se decía antes, se entra en un círculo virtuoso que evita los efectos perversos en estas situaciones de crisis. En todos los casos (hipoteca, arrendamiento, gastos comunitarios), se da la doble característica de tratar de la obligación de pago y del estado de insolvencia.

A todo ello y dentro del contexto derivado de la Covid-19, hubo que añadir, a la situación de insolvencia, la imposibilidad de convocar juntas de propietarios a fin de adoptar el acuerdo, ex artículo 21 LPH, de liquidación y reclamación de deuda que posibilite su reclamación. Se tuvo que esperar que se levantaran las normas restrictivas aprobadas por las autoridades sanitarias, a fin de que se pudieran convocar juntas de propietarios y con ello, posibilitar la reclamación de deudas en sede judicial.

Ante una situación que ya arrastraba consecuencias negativas de crisis anteriores, se une la crisis energética que multiplica el coste de estos suministros, unido al alza de los tipos de interés, lo que conlleva una situación de crisis económica extrema a la ciudadanía, la cual, desde el comienzo de la crisis del crédito apenas ha tenido momentos de relajación económica, más bien ha sufrido continuas tensiones de tesorería. Esto lógicamente incidirá en todos los aspectos de la microeconomía, y muy especialmente, en el incremento de deudores comunitarios cuya situación de insolvencia no van a poder evitar. Por ello, las llamadas medidas disuasorias para evitar la morosidad comunitaria contenidas en el artículo 21.1 LPH no parecen adecuadas a la realidad social actual, lo que será objeto de análisis en su capítulo correspondiente.

Por lo tanto, somos plenamente conscientes que en los contextos de crisis que hemos padecido, destacando principalmente la crisis del crédito, de la pandemia de la Covid-19 y crisis bélica que ha derivado en el agravamiento de la crisis energética, se han hecho esfuerzos por las administraciones públicas para el auxilio de los ciudadanos, principalmente por parte de aquellos que quedaban en una situación de desamparo. Estos esfuerzos, en los supuestos en que se puede encontrar alguna analogía con las comunidades de propietarios se concentraron principalmente, en los deudores hipotecarios, arrendatarios de vivienda, ambos de vivienda habitual, así como en los mecanismos de segunda oportunidad de particulares y autónomos, expedientes reguladores temporales de empleo y programa de ayudas a autónomos que hubieran visto drásticamente reducida su facturación a consecuencia de la pandemia.

Sin embargo, ese mismo esfuerzo no se ha realizado con los deudores comunitarios, quienes como consecuencia de la situación excepcional se encuentran en una situación financiera precaria, cuya última consecuencia pudiera implicar también la pérdida de su vivienda habitual, tras la ejecución por parte de la comunidad de propietarios del título ejecutivo derivado del procedimiento regulado en el artículo 21 LPH, normalmente el Decreto del

Letrado de la Administración de Justicia. Por tanto, siendo probable que el resultado último de una ejecución hipotecaria y del procedimiento monitorio previsto en el artículo 21 LPH sea el mismo, no se entiende bien porqué se beneficia a la misma persona como deudor hipotecario, y, sin embargo, esto no se hace respecto de su condición de deudor comunitario.

Además, como ya hemos tenido ocasión de señalar previamente, suele ocurrir que quien es deudor hipotecario también lo es comunitario, con lo que demorar el plazo para poder iniciar la ejecución hipotecaria, cuando no se hace lo mismo con la ejecución de la comunidad de propietarios, hace desaparecer toda lógica jurídica a la reforma aprobada de la ejecución hipotecaria de vivienda habitual.

Por ello se propone la modificación del artículo 584 LEC, en el sentido de añadir la previsión de que sólo se podrá embargar la vivienda habitual del ejecutado, o el local afecto al negocio que constituya la actividad principal del mismo, siempre que no hubiera otros bienes susceptibles de embargo, cuando la cantidad por la que se ha despachado ejecución en concepto de principal supere 15 mensualidades ordinarias de gastos comunes. No obstante, entendemos que la aplicación de esta reforma no debería afectar a todo deudor comunitario, sino tan solo a aquellas personas que la Ley define como de especial vulnerabilidad económica[70]. Entendemos que estas medidas deben limitarse a estas situaciones, ya que ampliar en exceso el ámbito subjetivo de protección de los deudores podría causar un grave perjuicio económico a la comunidad de propietarios, puesto que debe buscarse un equilibrio protector entre deudor y comunidad. Proponemos, igualmente que cuando se produzca el impago de un copropietario en situación de vulnerabilidad, las administraciones públicas deberían pagar esa deuda subrogándose en la posición acreedora que ostentaba previamente la comunidad de propietarios, y posteriormente otorgar facilidades de pago a los deudores. Con ello, se conseguiría una triple finalidad: por un lado, el condueño vulnerable no perderá la propiedad de su vivienda habitual; por otro, se elimina el componente de discordia que provoca malas relaciones de vecindad cuando existen deudores, por último, no se compromete el adecuado sostenimiento del edificio[71].

Además, se consigue una finalidad de cara a la actividad económica, como interés digno de protección en un contexto de crisis económica, puesto que se

[70] Cfr. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de octubre. BOE n.º 91 de 1 de abril de 2020.

[71] DE LARA VENCES, C. Deudor comunitario frente a deudor hipotecario en contexto de crisis. VIII Jornadas de Doctorandos de la Universidad de Burgos. PACHECO BONROSTRO, J.A. (dir.), CUESTA GÓMEZ, J.L. (coord.) Editorial: Servicio de Publicaciones e Imagen Institucional de la Universidad de Burgos. Págs. 309-324. Abril de 2022. ISBN: 978-84-18465-23-9. Estas propuestas, son fruto de las conclusiones formuladas por el autor en la VIII Jornadas de Doctorandos de la Universidad de Burgos.

mantiene la misma en relación con el nutrido grupo de empresas, trabajadores y autónomos que tienen como objeto la prestación de servicios a las comunidades de propietarios, entre los que podemos incluir empresas de limpieza, mantenimiento de ascensores, jardines y piscinas, empleados de fincas urbanas, administradores de fincas, empresas de suministro energético, compañías aseguradores, etc.

Para ello, se propone la creación de un Fondo de Garantía Comunitaria constituido por el 0,5% de los presupuestos ordinarios de todas las comunidades de propietarios, de forma análoga al Consorcio de Compensación de Seguros. Su finalidad será evitar la falta de liquidez de las comunidades de propietarios. Este fondo, como señalábamos anteriormente, se subrogará en la posición acreedora de la comunidad de propietarios, y podrá otorgar facilidades de pago al acreedor vulnerable llegando incluso a tener la facultad de condonación de la deuda, total o parcial, en función del alcance de la especial situación de vulnerabilidad del deudor comunitario. Todo ello, naturalmente, sin perjuicio de las demás actuaciones sociales que fueran precisas en defensa de los ciudadanos vulnerables, sujetos a quienes deben ir especialmente destinadas todas las medidas propias de un Estado social.

6.- Objetivo final

Tras el análisis de todo lo anterior, así como del futuro examen de la regulación actual o *"lex data"* sobre la materia desde una perspectiva analítica y crítica, teniendo en cuenta las importantes aportaciones de la doctrina científica y por supuesto de la jurisprudencia, se pretende introducir propuestas *"de lege ferenda"*, que pudieran ser tenidas en cuenta en próximas reformas legislativas, o la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal.

Lógicamente, no se pretende realizar una investigación sobre todos los aspectos relativos a la propiedad horizontal porque resultaría inabarcable, sino tan sólo de lo que tiene transcendencia respecto a la obligación de pago de los condueños en relación al sostenimiento del inmueble en todos sus aspectos, por eso las propuestas se verán limitadas a lo que es la materia objeto del presente trabajo.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.- Antecedentes históricos de la propiedad horizontal

Compartimos con la mayoría de los autores que han estudiado los antecedentes remotos de la propiedad horizontal, que no estamos ante una moderna concepción jurídica, sino que se remonta hasta la antigüedad, en muchos casos derivados de la propia necesidad de las ciudades en relación con el espacio habitable.

Respecto del remoto origen de la institución de la propiedad horizontal, FUENTES LOJO[72], se hace eco de la opinión de diversos autores que señalan que la propiedad horizontal ya era *"conocida entre los pueblos antiguos"* y ello desde 3000 años antes de Jesucristo. Este autor, hace referencia a distintos testimonios[73] de ello, debiéndose destacar a nuestro juicio el acta del año 2000 a.C., por la que se vende una planta baja, que como señala VENTURA-TRAVESET[74], reservándose el vendedor el piso superior, acta de la época del Rey Immerum de Sippar (Caldea), lo que de por sí, a nuestro juicio evidencia la existencia de dos propiedades separadas pertenecientes a distintos propietarios, que evidentemente tendrían que compartir elementos comunes, aunque solo fuera el hecho de que el techo de uno de ellos es el suelo del piso inmediatamente superior. Por lo tanto, aquí ya se dan los elementos esenciales para considerar que nos encontramos ante un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, por cuanto que participa de la naturaleza esencial de la misma, es decir, junto a la existencia de elementos privativos: piso superior e inferior, existe un elemento común de ambos: el techo del piso inferior que es a la vez suelo del piso superior.

---

[72] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 7. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X. Con cita a Cuq: "*Etudes sur les contrats de l´epoque de la première dynastie babylonienne, en Nouvelle Revue Historique de Droit Française el étrangère, 1910"*.

[73] Estos testimonios son los facilitados por Heródoto y Homero en relación con Grecia y Egipto; el acta ya citada de Sippar, el Libro Sirio - Romano 98 (en el mismo sentido Ventura Traveset, pág. 8) e incluso las palabras de San Mateo (XII,25) *"omnis civitas vel domus divisa contra se non stabit"*.

[74] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 7. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

En el ámbito del Derecho Romano y más concretamente en relación con el Digesto, VENTURA TRAVESET[75] cita como antecedentes lo contenido en diversos textos de Papiniano: dos pisos con el mismo techo y dos propietarios, curiosamente las mismas circunstancias fácticas a las que se refería el acta de la época del Rey Immerum de Sippar a la que antes hemos hecho referencia; y Ulpiano, que refiere la división de un edificio por un muro, con establecimiento de servidumbre y entrega de diversos pisos de un mismo edificio a distintas personas, con uso común de la entrada a zona pública (en este caso ya se hace referencia a un elemento común habitual en la actualidad, como es el portal del edificio).

FUENTES LOJO[76] amplía las fuentes históricas, añadiendo a Pomponio y Marciano. En relación con estos textos, señala el autor citado que la doctrina se encuentra dividida acerca de considerar que la institución de la propiedad horizontal estaba reconocida o no, en el Derecho romano. A favor, se encuentran Niebhuhr, quien hace referencia a la *"Lex Icilia de Aventino Monte"*, de la que más adelante trataremos, PUCHTA Y RICHTER. En contra, se posicionan VISCO, RIZZI, CUQ, RICCOBONO Y SAVIGNY. Igualmente, en contra se pronuncia CARANDE[77], quien considera que la Propiedad Horizontal no estuvo en el Derecho romano, aunque sí lo estuvo en la realidad fáctica. Compartimos con ella el criterio por el que conforme al principio de accesión y de la concepción romana de la propiedad en virtud de la cual, todo lo edificado se incorpora a la propiedad del suelo, es decir: *"superficies solo cedit"*.

CARANDE[78] considera que, si bien en Roma no podemos hablar de instituciones propias de la propiedad horizontal, es muy probable que existieran por la vía de los hechos. Entendemos que partiendo de considerar que las cosas son lo que su naturaleza muestra y no cómo se las denomine, entendemos que en la realidad romana sí que existió la propiedad horizontal; cuestión distinta es cómo se la denomine en el derecho positivo. Existe propiedad horizontal cuando hay elementos privativos de los que cada condueño es titular, junto a elementos comunes copropiedad de todos ellos, copropiedad íntimamente ligada al hecho de ser propietarios de dichos elementos privativos.

---

[75] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 7. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[76] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 7-8. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[77] CARANDE de LARDONE, E.M., Régimen de Propiedad Horizontal. Revista Notarial. Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba. (1.984). N.º 47. Págs. 3-5.

[78] CARANDE de LARDONE, E.M., Régimen de Propiedad Horizontal. Revista Notarial. Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba. (1.984). N.º 47. Págs. 3-5.

Un tipo de edificación propio de la Roma clásica era lo que se conocía como *"Ínsula"*, que realmente es el antecedente de los modernos edificios, cuya construcción resultó necesaria como consecuencia de la superpoblación de la ciudad. Tenían una altura habitualmente de siete plantas, aunque posteriormente el emperador Trajano ordenó limitarlas a seis alturas, ya que previamente Julio Cesar había autorizado que fueran hasta ocho plantas. Estos edificios, con carácter general, eran de un solo propietario que posteriormente los arrendaba a sus inquilinos[79]. POSTEGUILLO GÓMEZ[80] describe cómo los ciudadanos de clase media-alta vivían en las plantas más bajas de las *"insulae"*, siendo viviendas que contaban con una calidad digna, mientras que las personas más pobres vivían en las plantas altas del edificio, siendo la razón de ello que en caso de incendio tenían menos posibilidad de salvarse. Destaca que el propio Julio Cesar vivió en una de estas *"insulae"* en su juventud, de ahí que tuviera interés en su regulación. Estos edificios en gran parte de los casos eran propiedad de las clases más altas, que los arrendaban, incluso los arrendatarios lo subarrendaban. Pero no en todos los casos la posesión de estas viviendas era objeto del contrato de *"locatio conductio rerum"*, aunque fuera lo habitual, sino que cuando los edificios pertenecían a más de un propietario, aunque el derecho romano lo definiera así, estaríamos ante evidentes supuestos de propiedad horizontal. Aquí ya se atisba que el origen de la propiedad horizontal está ligado a la falta de suelo.

Haciendo referencia a la *"Lex Icilia de Aventino monte"*, parece la constatación de un régimen de propiedad horizontal sobre dicho monte, habiendo sida propuesta por el Tribuno de la Plebe Lucio Icilio (de quien toma su nombre) en el año 456 a.C.[81]. Algunos autores ven en ello una manifestación de propiedad horizontal, entre los que se encuentran FUENTES LOJO[82], mientras que otros como BENDERSKY[83] consideran que la

---

[79] IMPERIUM.ORG. https://www.imperivm.org/las-insulas-los-edificios-romanos-de-varios-pisos-de-altura/

[80] POSTEGUILLO GÓMEZ, S. Los asesinos del emperador. Pág. 964. Editorial Planeta. ISBN: 978-84-08-11832-9.

[81] PUENTE Y FRANCO, A. y DÍAZ, J.F. Historia de las Leyes, Plebiscitos y Senadoconsultos más notables desde la fundación de Roma hasta Justiniano. Editorial Vicente de Lalama. Madrid 1840. Pág. 66. *"ICILIA DEL MONTE AVENTINO (Ley), Lex Icilia de Aventino monte. La rogó el Tribuno Plebeyo Lucio Icilio el año 297 F.R., siendo Cónsules Marco Valerio Máximo y Espurio Virginio Triscoto. Permitió al pueblo edificar en el monte Aventino, dividiendo gratis entre los del mismo pueblo la parte no edificada ya con justo título y mandando destruir lo que clandestinamente o por fuerza se hubiera construido. Los Decenviros al formar el código de las Doce Tablas, no podían según una de sus cláusulas expresas de su encargo, derogar esta ni las demás leyes llamadas sagradas"*.

[82] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 7. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X. *"Cítense en apoyo de la existencia de la*

acreditación histórica es débil. Nuestra posición se encuentra más cercana a la de FUENTES LOJO, por cuanto que, si consideramos que la característica principal de la propiedad horizontal es la coexistencia de elementos privativos de cada condueño, con otros comunes que pertenecen a todos, es evidente que en la descripción de PAPINIANO y ULPIANO se dan dichas características plenamente. Quizás no sea propiedad horizontal tal y como la conocemos ahora, pero sí tiene rasgos que permiten señalar una forma de propiedad que supera la copropiedad ordinaria. Ya DIONISIO DE HALICARNASO[84] se refería a que, una vez que se aprobó la Ley Licia del Monte Aventino, varias personas construían en común una casa, para repartírsela posteriormente en pisos en diferentes alturas.

De hecho, BENDERSKY[85], citando a ABEY en relación con las provincias orientales del Bajo Imperio Romano, reconoce que la división horizontal de las casas también se extiende por estas provincias. Reconoce que se deduce la existencia de la propiedad horizontal en Palestina por la lectura de los edictos de los prefectos de la ciudad de Cesárea, y a través de allí se traslada a Egipto y posteriormente al oriente mediterráneo. También considera que el derecho musulmán conoció y reguló la propiedad horizontal.

En relación con la Edad Media, parece que la propiedad horizontal tuvo cabida como consecuencia de la dificultad de encontrar vivienda dentro del recinto amurallado[86], que se ve agravada por el hecho de las constantes guerras existentes en la época, lo que derivaba en la necesidad de la población de buscar refugio en las ciudades, siendo difícil hallar lo que FUENTES LOJO denomina *"habitaciones completamente independientes dentro de los recintos amurallados"*, habiendo escasez de suelo[87].

---

institución, entre otros, una referencia de Dionisio de Halicarnaso a propósito de la Lex Icilia del Aventino Publicando".

[83] BENDERSKY, M. Introducción al estudio de la propiedad horizontal. (Responde al punto 1 de la Bolilla XI del Programa de derecho civil IV. Derechos Reales). Pág.17. Universidad de Buenos Aires. 1964. *"... no tiene más que un débil apoyo en un texto de Dionisio (X, 32), del que no podemos sacar conclusiones a este respecto"*.

[84] DIONISIO DE HALICARNASO. Historia antigua de Roma. Libros X, XI y fragmentos de los libros XII-XX. Libro X, 32, 5. Editorial Gredos. ISBN 978-84249113687.

[85] BENDERSKY, M. Introducción al estudio de la propiedad horizontal. (Responde al punto 1 de la Bolilla XI del Programa de derecho civil IV. Derechos Reales). Pág.17-18. Universidad de Buenos Aires. 1964.

[86] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 8. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[87] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 9. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

FUENTES LOJO[88], con cita de JERÓNIMO GONZÁLEZ, se hace eco de cómo desde el siglo XII se reconoce *"en las ciudades alemanas el derecho de albergue y la propiedad por pisos con variada nomenclatura"*[89].

Tras la situación bélica, se produce la paz entre los antiguos combatientes, lo que sin duda promueve el comercio y la estabilidad en las ciudades, se promoverán las ordenanzas medievales *"que tratan de esta propiedad",* lo que sin duda a nuestro juicio parece la consolidación, siquiera remota, de la institución de la propiedad horizontal en Europa[90]:

A.- Francia[91]:

- Costumbre de Orleans: artículo 215 (posteriormente art. 257)[92].

- Costumbre de Auxerre: artículo 116.

- Costumbre de Berry.

- Costumbre de Bretaña: artículo 714.

- Costumbre de Clermont Ferrand: arts. 4 y 5.

- Costumbre de Montargis.

- Costumbre de Nivernais.

- Costumbre de Paris: artículo 205.

B.- Italia:

- Statuti de Milano o Estatuto de la ciudad de Milán.

---

[88] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 9. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[89] *"Hebergsrecht, storckwerks, gesch, oss, gelass, etageneigentum"*.

[90] En este sentido, VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 8. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501, FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 9. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X y CARANDE de LARDONE, E.M., Régimen de Propiedad Horizontal. Revista Notarial. Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba. (1.984). N.º 47. Págs. 3-5.

[91] Fuentes Lojo refiere cómo Julliot hace un estudio completo sobre cada precepto relativo a PH contenido en las ordenanzas medievales francesas cuitadas, en su obra *"La división des maisons"*.

[92] DELALANDE. Coutume D´Orleans commentée par Monsieur Delalande. Imprimeur ordinaire du Roi à la Couronne d´or. Orleans. 1704. Págs. 525-527. *"Una casa está dividida de tal manera que una tiene la parte inferior y la otra, la inferior que tiene la parte inferior, puede mantener y mantener los edificios, estando detrás del primer piso juntos el primer piso y que quien tiene la ventaja debe sostener y mantener el techo y otros edificios que están debajo de él hasta dicho primer piso juntos, los carlis de este piso si no hay acuerdo en contrario y se harán y mantendrán a expensas comunes, el pavimento se encuentra frente a dichas casas"*.

A este respecto, señala ORTEGA MÁRQUEZ[93] que el crecimiento en altura de Milán es consecuencia de estar rodeada de mar y montañas. Por su parte, considera BERDENSKY[94] que en Milán ya existían *"verdaderas divisiones horizontales de edificios"*. A nuestro juicio esto ya evidencia la necesidad de establecimiento de normas que regulen las relaciones entre los distintos propietarios de un edificio.

C.- Bélgica:

- Estatuto de la ciudad de Bruselas.

- Costumbres antiquísimas de la ciudad de Bruselas.

Vemos aquí una evolución cada vez más compleja de la copropiedad, se va acercando cada vez más a lo que hoy se conoce como propiedad horizontal, que no deja de ser una forma más compleja y organizada que la simple copropiedad. En idéntico sentido, es BERDENSKY[95] quien manifiesta la posibilidad de que un edificio pertenezca a distintos propietarios, sin que ello suponga una comunidad simple.

Es en el derecho medieval italiano donde se encuentran los antecedentes del proceso monitorio que se introdujo en España a través de la reforma de la LPH de 1.999, mediante la introducción del llamado juicio especial de reclamación a morosos en el artículo 21 LPH, y que posteriormente, tras la reforma de le LEC de 2.000, se incorporó a nuestro derecho como procedimiento monitorio, ya sea en la legislación especial, como en la general procesal.

Como señalan LUNA SALAS y NISIMBLAT MURILLO, se buscaba un procedimiento ágil que facilitara la reclamación en el tráfico mercantil[96], por lo que en el siglo XIII surge el *"Preceptum o mandatum de solvento cum clausula instificativa"*. Respecto de su regulación, manifiestan SALGADO MEJÍA y VELASQUEZ MONCADA que, en los contratos que contenían esta cláusula, si el deudor una vez llamado a juicio no comparecía o no se oponía a la reclamación formulada por el acreedor, los contratos con la cláusula citada se

---

[93] ORTEGA MARQUEZ, T.E. Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal. Pág. 18. Universidad de Cuenca. 2018.

[94] BENDERSKY, M. Introducción al estudio de la propiedad horizontal. (Responde al punto 1 de la Bolilla XI del Programa de derecho civil IV. Derechos Reales). Pág.19. Universidad de Buenos Aires. 1964.

[95] BENDERSKY, M. Introducción al estudio de la propiedad horizontal. (Responde al punto 1 de la Bolilla XI del Programa de derecho civil IV. Derechos Reales). Pág.18. Universidad de Buenos Aires. 1964. *"O sea, que la propiedad se atribuía a diversos dueños, ordenándoles obligaciones de conservación y mantenimiento"*.

[96] LUNA SALAS, F., & NISIMBLAT MURILLO, N., (2017). El Proceso Monitorio. Una innovación judicial para el ejercicio de derechos crediticios. Revista Jurídica Mario Alario D'Filippo, IX (17), pág.154-168.

convertían en auténticos títulos ejecutivos. Si, por el contrario, comparecían y se oponían, el procedimiento se convertía en un auténtico juicio ordinario[97]. El paralelismo con el actual proceso monitorio es completo.

DUTTI[98] hace referencia a la primera sentencia dictada en relación con la propiedad horizontal, concretamente la sentencia dictada en París en 1672, con el siguiente tenor: *"Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio"*. Vemos aquí rasgos de la moderna configuración de la institución de la propiedad horizontal, concretamente nos recuerda al artículo 7.1 LPH. Es un pronunciamiento judicial relativo a relaciones propias de condueños en el ámbito de la propiedad horizontal.

Ya en la edad moderna (o de las codificaciones, como señala VENTURA-TRAVESET[99]), el fenómeno de la propiedad horizontal fue extendiéndose en las diversas legislaciones, teniendo especial relevancia, como señala FUENTES LOJO[100], el artículo 664 del Código Napoleónico[101], que sirve de inspiración para otros preceptos como el artículo 515 del Código de Neuchatel, artículo 451 del de Vaud, artículo 487 del de Friburgo, artículo 2235 del portugués de 1868, artículos. 562 a 564 del italiano de 1865, artículo 396 del CC del español de 1889, artículos. 799 y 800 del chino de 1929, artículo 1117 del griego, y artículo 208 del japonés de 1898.

El citado artículo 664 del Código Napoleónico se encuentra inspirado en el artículo 257 de la Costumbre de Orleans, al que ya nos hemos referido.

---

[97] SALGADO MEJÍA, R.A. y VELASQUEZ MONCADA, C.A., Procedimiento monitorio hondureño desde el derecho procesal comparado europeo. Garantía constitucional del derecho a la defensa. Revista Portal de la Ciencia. N15. 2013. Págs. 67-70.

[98] DUTTI, A. https://www.monografias.com/trabajos93/derecho-propiedad-horizontal/derecho-propiedad-horizontal.shtml#iniciodela.

[99] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 8. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[100] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 10. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[101] Artículo 664 del Código Napoleónico: *"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diferentes propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la modalidad de reparaciones y reconstrucciones, se deberán realizar de la siguiente manera: Los grandes muros y el techo son responsabilidad de todos los propietarios, cada uno en proporción al valor del piso que le pertenece. El dueño de cada piso hace el piso sobre el que camina. El dueño del primer piso hace la escalera que conduce a él, el dueño del segundo piso hace, desde el primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente"*.

VENTURA-TRAVESET[102] clasifica las legislaciones de la época en virtud de su posición ante la propiedad horizontal.

A.- *"Legislaciones que la rechazan"*: en ellas incluye a Austria, Alemania y Suiza (aunque señala que hay Cantones y Estados en los que se admite).

FUENTES LOJO[103] considera que estos países justifican el rechazo por distintos motivos como:

1.- *"Evitar romper la unidad hipotecaria que el edificio entero constituye"*.

2.- Porque consideraban que la propiedad horizontal paraliza *"la circulación de la propiedad"*.

3.- Desapareció la necesidad que en otras épocas se había tenido de la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal fue expresamente prohibida en estos países: *"CC alemán (art. 1014), en el suizo de 1907 por influencia del BGB alemán de 1900 (art. 675) o en el argentino (art. 2617)"*.

B.- "Legislaciones que la admitieron": además de los países a los que ya se ha hecho referencia anteriormente como inspirados por el Código Napoleónico, entre los que se incluye España y obviamente Francia, hay que añadir Italia, Ecuador, Honduras, México, Panamá o la región canadiense de Quebec. También la admiten la legislación inglesa y norteamericana.

C.- Legislaciones que no hacen referencia a la propiedad horizontal.

Tras la primera guerra mundial, las condiciones de crisis de habitabilidad consecuencia de la guerra, derivada de una gran destrucción de hogares, así como el incremento de los precios en el sector de la construcción consecuencia directa de la carencia de viviendas y altos costes de materiales, hizo que se optara por la solución de la *"propiedad por pisos"*[104]. Esto, obviamente, tuvo su lógica y generalizada plasmación legislativa.

Como señala FUENTES LOJO[105], no sólo en Alemania surgieron opiniones a favor de la regulación de la propiedad horizontal, sino que, como

---

[102] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 8. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[103] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 10. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[104] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 10. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[105] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 10. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X. *"Hasta en Alemania, típicamente prohibicionista, se alzaron en pro voces tan autorizadas como las de Krüchman, Mayer y Hugenberg"*.

manifiesta VENTURA-TRAVESET[106], *"se extendió a los territorios austriacos anexionados a Italia"* las citadas opiniones a favor de su regulación. Debe tenerse en cuenta las leyes especiales que al respecto se aprobaron, tales como en Bélgica mediante Ley de 8 de junio de 1924 y Rumanía en 1927. Igualmente, en Italia mediante Decreto Real de 15 de enero de 1934, Bulgaria mediante la Ley de 15 de febrero de 1933, Francia mediante Ley de 28 de junio de 1938, Brasil mediante Decreto de 25 de junio de 1928[107] y Chile mediante Ley de 11 de agosto de 1937.

De hecho, en Alemania, tras la segunda guerra mundial se aprobó en 1951 una Ley de Propiedad Horizontal, tal y como señala WACKE[108], que tacha de tardía a esta Ley en comparación con otros países.

Previamente, en Uruguay se había aprobado la Ley especial el 25 de junio de 1946 y en Perú se dictó la Ley de 1 de diciembre de 1946. El fenómeno de la regulación de la propiedad horizontal se extiende claramente por todos los países, llegando a aprobarse leyes especiales en Argentina con la Ley 13.512 de 13 de octubre de 1.948, en Venezuela el 15 de septiembre de 1958 y en Colombia la Ley 182 de 1985.

Como manifiesta FUENTES LOJO[109], ahora mismo casi todos los países cuentan ya con una regulación de la propiedad horizontal, ya sea a través de leyes especiales, ya sea a través de reformas introducidas en sus Códigos Civiles. A nuestro juicio, la institución de la propiedad horizontal es una realidad asentada y con una evidente perspectiva de futuro.

Como vemos. y esa era la finalidad de este apartado, existen dos formas históricas de regulación de la propiedad horizontal, bien a través de su inclusión en el Código civil, bien a través de una ley especial. En España, sin embargo, la solución finalmente adoptada es mixta, por cuanto que por un lado se regula la propiedad horizontal en el Código civil, especialmente a través del artículo 396 CC; por otro lado, a través de una ley específica como es la Ley

---

[106] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 8. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[107] CARANDE de LARDONE, E.M., Régimen de Propiedad Horizontal. Revista Notarial. Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba. (1.984). N.º 47. Págs. 3-5. Según CARANDE, con esta ley se da inicio a la regulación legal de la propiedad horizontal en América.

[108] WACKE, A. Revista chilena de derecho. Versión On-line ISSN 0718-3437. Rev. chile. derecho vol.40 no.2 Santiago ago. 2013. http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372013000200015.

[109] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 71 a 106. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X. Realiza un estudio de la legislación comparada existente en dicho momento en distintos países del mundo.

49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Todo ello, salvo en Cataluña donde sí se regula dentro de su propio Código civil.

Como veremos más adelante, la actual complejidad de la propiedad horizontal en todas sus vertientes aconseja su regulación a través de una ley propia, siendo la actual de escaso contenido, como decíamos en el capítulo anterior, estimando que sería más conveniente una regulación más detallada.

2.- Antecedentes de la propiedad horizontal en España previos al Código civil de 1889

DIEZ-PICAZO y GULLÓN[110] destacan la gran vitalidad que en España ha tenido siempre la institución de la propiedad horizontal, siendo testigo de ello las sucesivas reformas de la misma desde la de 1939 hasta la actualidad. No obstante, aquí nos vamos a centrar en las manifestaciones de la propiedad horizontal anteriores a la promulgación del Código civil de 1889.

FUENTES LOJO[111], refiere antecedentes remotos de la propiedad horizontal en España, con cita de MARTÍN GRANIZO, en la España primitiva y en la musulmana. Reconoce su existencia en comarcas y poblaciones españolas, llegando incluso a hacer referencia un aforismo propio de algunas comarcas de Aragón, que manifiesta: *"dice ser la pared y el tejado de quien los toca, el suelo de quien lo pisa y la escalera del que la sube"*.

ORTEGA MÁRQUEZ[112] manifiesta cómo se encuentran lo que denominan "destellos de la propiedad horizontal en el Fuero Juzgo y en los Fueros Viejos, señalando concretamente las Doce Partidas, refiriéndose a *"la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos propietarios sin configurar una simple comunidad, en la cual sus titulares tienen la obligación de cuidar su conservación y mantenimiento"* (Partida 3ª, título XXXII, Ley 26).

ESCRICHE[113] se refiere a una normativa propia de la institución de la propiedad horizontal en su Diccionario al describir *"edificio"*, donde

---

[110] DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III. Pág. 244. Editorial Tecnos. 1989. ISBN 84-309-1182-0.

[111] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 10-11. Editorial Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[112] ORTEGA MARQUEZ, T.E. Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal. Pág. 18. Universidad de Cuenca. 2018.

[113] ESCRICHE, J. Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Págs. 595-596. Librería de Garnier Hermanos. 1869: *"Cuando los diferentes altos o pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, deben contribuir cada uno a los reparos u obras que fuere preciso hacer, según lo que se hallare establecido en los títulos de propiedad v en caso de que nada se haya dispuesto sobre este panto, como cuando un testador dejó a Pablo el piso bajo, a*

evidentemente no se limita a su definición conceptual, sino que relata una

---

Juan el principal, y a Pedro el segundo, sin más explicaciones, pueden adoptarse las reglas siguientes:

1ª Todos los propietarios deben contribuir a la conservación y reparo de las paredes maestras, del techo y de todas las partes que sirven para la solidez de todo el edificio o para la comodidad de todos los habitantes de la casa, cada uno en proporción del valor del piso o vivienda que le pertenece. Suponiendo pues una casa de160,000 rs. de valor, en que el piso bajo con los sótanos o cuevas valga 60,000 rs., el principal 40,000, el segundo 32,000, y el tercero con las buhardillas 28,000; si los gastos comunes importan 16,000 rs., el dueño del piso bajo pagará 6,000, el del principal 4,000, el del segundo 3,200, y el del tercero 2,800. Si, como suele suceder, los sótanos o las buhardillas no pertenecen al mismo dueño, so hará una estimación particular de ellos y se obrará del mismo modo para fijar la contribución que les toca en la repartición general de los gastos comunes.

2ª El dueño de cada piso tiene a su cargo la conservación y reparación del suelo o pavimento de su vivienda : más el dueño del piso que está debajo es a quien corresponde hacer en su techo los adornos que crea útiles a su habitación, como por ejemplo un cielo raso; de modo que aunque ya lo hubiese al tiempo de tener quo reparar o hacer de nuevo el pavimento, no estaría obligado el dueño de la vivienda superior a renovar igualmente el cielo raso de la inferior y mucho menos las pinturas que en él había, a no ser que se hubiese determinado a construir de nuevo el pavimento sin necesidad y solo con el objeto malicioso de destruirlos adornos de su vecino.

3ª Cada uno de los propietarios puede hacer por su cuenta en su respectiva habitación las obras que quisiere, con tal quo no cause perjuicio a los demás en cuanto a la comodidad; ni en cuanto a la solidez. Así que, no podrá el dueño de la parte inferior de la casa construir en ella una fragua, ni variar la dirección de sus chimeneas, ni abrir otras nuevas donde antes no las había, ni hacer otra cualquiera fabricación que haya de atravesar por las habitaciones superiores.

4ª El dueño del piso principal debe correr con los gastos de la escalera hasta su habitación; el del segundo, desde la habitación principal hasta la suya, y así los demás. Es cierto que no se encuentra en esta repartición de gastos una proporción geométrica, pues quo los dueños de los pisos superiores se sirven de la parte de escalera que va al primer piso, como el dueño de este, y sin embargo no se les hace contribuir a los gastos de su conservación; pero con esta regia uniforme se logra excusar cálculos que sería muy difícil hacer de un modo siempre exacto.

5ª En cuanto a los impuestos y tributos quo gravitan sobre toda la casa, si su repartición no estuviere arreglada de antemano en los títulos o en otro documento posterior, cada propietario habrá de contribuir o su pago en la misma forma que al de los gastos de las paredes maestras, o del techo, y de las demás cosas que fueren comunes: más cada uno tendrá que pagar por sí los impuestos quo no recayeren sobre toda la casa sino sobre alguna parte de ella, como v. gr. sobre puertas y ventanas, o sobre la renta de cada habitación.

6ª Si en caso de arruinarse la casa por vejez, incendio, inundación, huracán u otro accidente, se resistiere alguno de los dueños o levantarla, podrían los demás obligarle a que les cediese sus derechos o contribuyese a la reedificación, la cual se haría entonces con respecto a cada piso en las proporciones quo quedan indicadas. Esta disposición es mucho más justa y razonable que no la de declarar común el solar por efecto de la destrucción del edificio y partirlo entre los propietarios con proporción al valor relativo de cada piso, porque no debe compelerse al dueño del piso bajo a ceder una parte más o menos considerable de él, ni puede prescindirse de tomar en consideración el interés que tal vez tendrán los otros en el restablecimiento de su habitación para disfrutarla por entero".

elaborada regulación de esta institución, que en su detalle poco o nada tendrán que envidiar a las que posteriormente vendrán, comenzando por la regulación propia del Código civil, para pasar a una ley especial reguladora de la materia. La transcripción de ESCRICHE es un auténtico catálogo de obligaciones propias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de que en su regulación del edificio se eche de menos una indicación de donde proviene dicha regulación, lo que no resta calidad a su regulación dentro de su contexto histórico.

FUENTES LOJO[114], y en relación con la institución de la propiedad horizontal, manifiesta que *"aparece extendida en algunas ciudades españolas"* con anterioridad a su regulación en el Código civil de 1889.

Las ordenanzas de Madrid se las considera inspiradoras del artículo 521 del Proyecto de Código civil de 1851. De hecho, a mediados del siglo XIX la regulación de la ciudad de Madrid en cuanto a edificios en altura se refiere, se fundamentaba en el Acuerdo del Ayuntamiento de Madrid de 7 de marzo de 1845 y Real orden de 10 de junio de 1854, pero fundamentalmente en las Ordenanzas de policía de 1841y la de 1847.Según CASTÁN TOBEÑAS[115], las Ordenanzas de Policía de 1841 contienen regulación de aspectos tan importantes a fecha de hoy como la insalubridad (art. 7.2 LPH), ornato y seguridad de edifico (art. 7.1 LPH[116].

El artículo 521 del proyecto de Código civil 1851[117], más que estar inspirado en el artículo 664 del Código civil Napoleónico, casi parece una mera transcripción del mismo, ya que las reglas que establece para la contribución a los gastos comunes por los condóminos son las mismas que las del precepto

---

[114] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 10-11. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[115] CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 2, Volumen I. Editorial Reus S.A 1987. ISBN 84-290-1276-1. Este autor considera que la llamada Policía Urbana, habitualmente contemplada en ordenanzas municipales es una limitación administrativa, una servidumbre legal de interés público que impone obligaciones a los dueños de fincas urbanas.

[116] EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J.M. Normativa y forma de ciudad. La regulación de los tipos edificatorios en las ordenanzas de Madrid. Págs. 296-303. Universidad Politécnica de Madrid. 1990.

[117] Proyecto de Código civil de 1851. Artículo 521: Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deberán contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes: Las paredes maestras, el tejado y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso. Cada propietario costeará el suelo de su piso; el pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios. La escalera que desde el portal conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.

francés. Conforme al citado artículo 521 del proyecto de Código Civil de 1851, conocido también como Proyecto García Goyena, para la contribución a los gastos comunes del edificio se habrá de estar en primer lugar a lo establecido en los títulos de propiedad. Si éstos nada indican al respecto, se contribuirá en proporción al valor de los elementos privativos los gastos de paredes maestras, tejados u demás elementos comunes. Sin perjuicio de lo anterior, se pagarán a prorrata (entendemos que se refiere a partes iguales) los gastos relacionados con pavimentos del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos los propietarios. Cada propietario pagará los gastos relacionados con su elemento privativo. Los gastos de escalera serán pagados a prorrata entre todos los propietarios del piso de que se trata y los superiores, quedando siempre excluido el propietario del piso bajo.

3.- Regulación de la propiedad horizontal en el Código civil (1889-1960)

3.1.- Código civil 1889

Desde un punto de vista legal, su antecedente previo a su concreta regulación establecida por el artículo 396 CC 1889, fue la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 que en su artículo 8 considera al edificio como una sola finca, aunque pertenezca a distintos propietarios[118], consiguiendo de tal forma, como señala VENTURA TRAVESET[119] *"reflejar el estado de hecho de la propiedad urbana en España"*.

Texto original del artículo 8 LH:

> *"Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo.*
>
> *Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.*
>
> *Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:*
>
> *.../...*
>
> *Tercero. Las fincas urbanas y los edificios, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.*
>
> *No obstante, podrán inscribirse, también, como fincas independientes, los diferentes pisos o partes de piso susceptibles de dominio separado de un mismo edificio, cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada y pertenezcan o estén destinados a pertenecer a diferentes dueños, haciéndose constar en dichas inscripciones, con referencia a la inscripción principal, el*

[118] Ratificado igualmente por el art. 52.2 del Reglamento de la LH 1915.

[119] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 9. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

condominio, que como anejo inseparable de su derecho corresponde a cada titular sobre los elementos comunes del edificio a que se refiere el artículo trescientos noventa y seis del Código Civil.

En las inscripciones de esta clase se expresará el valor de la parte privativa de cada propietario en relación con el valor total del inmueble, a los efectos de la distribución de beneficios y cargas.

En la inscripción del solar o del edificio en conjunto, se harán constar los pisos meramente proyectados, así como aquellos pactos, que permitidos por el propio artículo trescientos noventa y seis del Código Civil, modifiquen el ejercicio o contenido de los derechos reales a que el expresado artículo se refiere".

VENTURA-TRAVESET[120] hace referencia a dos tipos de propiedad horizontal surgida en la época:

1.- Propiedad horizontal tradicional, referente a propiedades en porciones, ya sean pisos o habitaciones y que pertenezcan a distintos dueños, siendo en muchos casos de pequeñas poblaciones españolas. Compuestas las edificaciones de piso en planta baja con entrada independiente y una o dos plantas más con accesos mediante escaleras también independientes.

2.- Propiedad horizontal hereditaria, consistente en planta baja comercial y varios pisos encima, que pertenecían a una misma familia, y se adjudicaban en herencia a los hijos. Gozaban del carácter de familiaridad, si bien tras las distintas enajenaciones que pudieran llevar a cabo los condueños herederos, perdían el carácter de familiar y hereditario, en el sentido que terceros compradores se convertían en copropietarios.

Como ya venimos señalando con anterioridad, la moderna regulación legal de la propiedad horizontal se inicia en España mediante el artículo 396 CC [121]. La introducción legal de la propiedad horizontal en el derecho comparado, como se ha tenido ocasión de destacar previamente, bien se hacía a través de una regulación dentro del Código civil de cada país, con introducción de uno o

---

[120] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 9-12. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[121] Artículo 396 CC. Texto original, publicado el 25 de julio de 1889, en vigor desde el 16 de agosto de 1889: "*Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:*

1.ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

3.ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente".

varios artículos, bien a través de una legislación específica. Como vemos, en España inicialmente se optó por la vía de introducir un precepto específico en el Código civil de 1889, aunque con posterioridad se promulgó una específica Ley de Propiedad Horizontal.

La regulación legal de la contribución a los gastos comunitarios por los distintos condueños era subsidiaria de la convencionalmente establecida, ya sea a través de los títulos de propiedad, ya a través de pactos particulares entre ellos. Como bien señalan CASTÁN TOBEÑAS[122], este precepto tan solo regulaba la contribución a los gastos comunes, que es precisamente lo que es objeto del presente trabajo. En este mismo sentido DIEZ-PICAZO y GULLÓN [123].

Como señalan estos dos autores, la doctrina que imperaba en ese momento consideraba que estábamos ante una propiedad por cuotas, lo que a nuestro juicio equivale a asimilarla a una comunidad ordinaria regida por unas especiales reglas de administración, en primer lugar, por lo convenido por los condueños, si bien en defecto de acuerdo, según la determinación legal de esas reglas de administración.

De ahí que los dos primeros números del artículo 396 CC establecieran que los pagos se realizarían en proporción al valor de cada piso en el artículo 396.I CC, y a prorrata (o partes iguales) en el artículo 396.II CC. El último número establece una distribución de gastos conforme a la regla que ya establecía el artículo 664 del Código Napoleónico. FUENTES LOJO[124] considera que estábamos ante una regulación *"insuficiente"* y que *"no obedecía a la verdadera naturaleza de la institución"*. Como señala GARCÍA GARCÍA[125], tanto el Tribunal Supremo, como la Dirección General de Registros y Notariado, se mostraron contrarios a que la propiedad horizontal se configurara como un nuevo régimen de cuotas. En ese sentido, cita la RDGRN de 4 de noviembre de 1925[126]. En nuestra opinión, compartimos con los autores citados que la regulación establecida en el artículo 396 CC es claramente insuficiente.

---

[122] CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 2, Volumen I. Pág. 473. Editorial Reus S.A 1987. ISBN 84-290-1276-1.

[123] DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III. Pág. 245. Editorial Tecnos. 1989. ISBN 84-309-1182-0.

[124] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 11. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[125] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Editorial Thomson Reuters. 2017. Pág. 58. ISBN 978-84-9099-828-1.

[126] Cita esta RDGRN las STS de 17 de abril de 1896 y 18 de marzo de 1897. También las RDGRN de 7 de marzo de 1864, 13 de septiembre de 1881, 12 de febrero de 1896, 20 de junio de 1901 y 10 de noviembre de 1914.

Esta regulación no viene a ser más que la transposición casi literal del texto del artículo 521 del Proyecto de Código civil de 1851, donde sólo cambia la expresión "guardarán" del proyecto, por la de "observarán", del Código civil.

Como veremos en el apartado siguiente, resultaba necesaria una reforma del precepto legal citado.

3.2.- Reforma mediante Ley de 26 de octubre de 1939

Lo señalado anteriormente desde un punto de vista jurídico y la necesidad de fomentar viviendas en régimen de propiedad horizontal, derivado de la escasez de viviendas consecuencia de la Guerra Civil, siendo necesario, como dice CASTÁN TOBEÑAS[127] *"facilitar la adquisición y gravamen de pisos para fijar la naturaleza jurídica de esta forma de propiedad"*, hace que se modifique el artículo 396 CC[128] por medio del artículo 1 de la Ley de 26 de octubre de 1939.

---

[127] CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 2, Volumen I. Pág. 473. Editorial Reus S.A 1987. ISBN 84-290-1276-1.

[128] Artículo 396 CC. Modificación publicada el 28 de octubre de 1939, entrada en vigor el 17 de noviembre de 1939: "Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales.

Los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable.

Si el propietario de un piso o parte de él, susceptible de aprovechamiento independiente, tratare de venderlo, deberá comunicarlo, con expresión del precio, a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición, si dentro de los diez días siguientes al de la notificación formal del aviso, comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir.

En caso de concurrencia con ofertas distintas, la venta se efectuará con el que haya ofrecido mayor precio, y si aquéllas fuesen iguales, será preferido el propietario del piso o parte de piso horizontalmente inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes.

Ningún propietario podrá variar, esencialmente, el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de la mayoría de los otros interesados.

La nueva regulación, a diferencia de la anterior, en opinión de DIEZ-PICAZO y GULLÓN[129], ya no sólo trata de división por cuotas, sino que, reconociendo esta división en relación a los elementos comunes, expresamente reconoce la existencia de *"una propiedad singular sobre cada piso"*. GARCÍA GARCÍA[130] señala la descripción que al respecto realiza el Tribunal Supremo de la propiedad horizontal: *"Propiedad compleja formada por la propiedad separada junto con una copropiedad accesoria sobre los elementos comunes"*.

Y es que, a nuestro juicio, esta es la auténtica esencia de la propiedad horizontal, el hecho de ser propietarios de elementos privativos, pero que ello implique a su vez ser condueños de los elementos comunes del edificio en proporción a la cuota de participación que tiene asignada en el título. Por lo tanto, entendemos que es aquí cuando se hace por primera vez una regulación legal de la propiedad horizontal tal y como la conocemos hoy, y ello sin perjuicio de que, como más adelante veremos, tampoco es completamente coincidente, porque se mantiene el derecho de tanteo, derecho que en todo caso no es compatible con el actual concepto de propiedad horizontal, en cuanto que es claramente limitativo del derecho de libre disposición del condueño.

FUENTES LOJO[131] y GARCÍA GARCÍA[132], hacen referencia a la nueva redacción del artículo 8, regla 3ª de la Ley Hipotecaria de 1946[133], en el sentido

---

[129] DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III. Pág. 245-246. Editorial Tecnos. 1989. ISBN 84-309-1182-0.

[130] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Editorial Thomson Reuters. 2017. Pág. 61. ISBN 978-84-9099-828-1. El autor cita las SSTS 9 de julio de 1951, 4 diciembre de 1953, 23 de abril de 1956 y 27 de octubre de 1956.

[131] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 12. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[132] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Editorial Thomson Reuters. 2017. Pág. 61-62. ISBN 978-84-9099-828-1.

[133] Artículo 8, regla 3ª LH: *"Tercero. Las fincas urbanas y los edificios, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno. No obstante, podrán inscribirse, también, como fincas independientes, los diferentes pisos o partes de piso susceptibles de dominio separado de un mismo edificio, cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada y pertenezcan o estén destinados a pertenecer a diferentes dueños, haciéndose constar en dichas inscripciones, con referencia a la inscripción principal, el condominio, que como anejo inseparable de su derecho corresponde a cada titular sobre los elementos comunes del edificio a que se refiere el artículo trescientos noventa y seis del Código Civil. En las inscripciones de esta clase se expresará el valor de la parte privativa de cada propietario en relación con el valor total del inmueble, a los efectos de la distribución de beneficios y cargas. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto, se harán constar los pisos meramente proyectados, así como aquellos pactos, que permitidos por el propio artículo trescientos noventa y seis del Código Civil, modifiquen el ejercicio o contenido de los derechos reales a que el expresado artículo se refiere"*.

de que este precepto se hacer eco de la reforma del artículo 396 CC al permitir la inscripción de una finca o edificio aunque pertenezca a distintos condueños, permitiendo a su vez la inscripción de los distintos pisos o parte de estos susceptibles de aprovechamiento independientes, Establece, igualmente, que no puede enajenarse el condominio de forma independiente al elemento privativo.

Igualmente se modifica la regla undécima del artículo 107 LH[134], para permitir la hipoteca separada de los elementos privativos del edificio. Por lo tanto, se adapta nuestra normativa hipotecaria a la regulación legal que de la propiedad horizontal que previamente se había realizado en el año 1939.

La redacción del artículo 396 CC derivada de la reforma regulada por la Ley de 26 de octubre de 1939, establece ya por primera vez de forma generalizada, que la contribución a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble se determinará en función de la cuota de participación de cada elemento privativo. Aunque no lo denomine expresamente cuota de participación, es el preludio de lo que luego será, puesto que esa proporción no sólo es válida para la contribución a los gastos comunitarios, sino que también es vinculante para la participación en la toma de decisiones en la vida comunitaria, es decir, para la adopción de los acuerdos. Aunque el artículo 396 CC lo denomina prorrata según el valor de su parte privativa, en la terminología actual resulta obvio que estamos ya ante el concepto jurídico de cuota de participación, que sirve para contribuir y tomar decisiones en la vida de la comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal.

No obstante, y como es constante a lo largo de las distintas regulaciones de la propiedad horizontal en España, se respeta siempre el principio de autonomía de la voluntad en cuanto a la contribución al sostenimiento de los gastos comunitarios, al incluir la expresión *"también salvo pacto"*. Y se dice que *"también"*, puesto que el párrafo anterior señala que la participación en la comunidad (lo que en terminología actual denominaríamos cuotas de participación), se presumen iguales entre los propietarios, salvo el caso en que se pacte que las partes (o cuotas) sean distintas. Todavía no se han establecido criterios para fijar las distintas participaciones en el régimen de propiedad horizontal, como el tamaño, orientación o cualquier otro.

No podemos considerar que estemos ante una auténtica regulación de la propiedad horizontal en sentido estricto, puesto que el precepto mantiene el

[134] Artículo 107, regla undécima LH: *"Podrán también hipotecarse: Undécimo. Los pisos o partes determinadas de ellos, susceptibles de aprovechamiento independiente, inscritos como fincas especiales con arreglo al artículo octavo de esta Ley, alcanzando la hipoteca a la copropiedad aneja e inseparable sobre las partes comunes del edificio expresadas en el artículo 396 del Código Civil"*.

derecho de tanteo a favor del resto de condóminos, algo que desvirtúa claramente la naturaleza jurídica de este tipo especial de copropiedad.

La transmisión del elemento privativo, que es el que confiere a su propietario la condición de condómino, debe ser libre, sin la limitación sufrida a través de la imposición legal del derecho de tanteo o en su caso, de retracto. Esto sólo, ya justificaría una reforma legal, que estudiaremos en el siguiente apartado.

4.- Regulación de la deuda comunitaria en el régimen de la propiedad horizontal a través de legislación específica (1960-actualidad)

En este caso haremos una mera mención a los preceptos reformados en relación con el objeto del presente estudio, sin pretensión alguna de hacerlo en profundidad, pues para ello dedicaremos los correspondientes capítulos.

4.1.- Periodo 1960-1999

4.1.1.- Ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1960

Compartimos el criterio de CASTÁN TOBEÑAS[135], en cuanto que la insuficiente regulación mediante este precepto, unido al incremento de viviendas en régimen de propiedad horizontal con el consecuente aumento de estatutos redactados, aconsejó la promulgación de una ley específica, con lo que nacería en España la primera y única Ley de Propiedad Horizontal hasta la fecha.

Con esto podemos ver cómo en España se pasa de una regulación a través de un artículo en el Código civil, a una ley específica que regula esta materia, sin perjuicio de que se mantenga el artículo 396 CC, aunque modificado.

VENTURA-TRAVESET[136] considera que el paso de una propiedad horizontal de carácter familiar a una más compleja y moderna, precisa de una regulación *"más formalista y rigurosa",* que establezca precisas normas que regulen las relaciones de convivencia e intereses de personas desconocidas entre ellas y de las más diversas condiciones. Por eso se consideraba necesaria una norma más precisa de la regulación de la propiedad horizontal, a través de una legislación específica, regulando como señala el autor citado: *"ex novo"*.

[135] CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 2, Volumen I. Pág. 474. Editorial Reus S.A 1987. ISBN 84-290-1276-1.

[136] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 13. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

Igualmente, DIEZ-PICAZO y GULLÓN[137] consideraban insuficiente la regulación prevista en la Ley de 1939.

FUENTES LOJO[138] sin embargo, no califica lo promulgado en 1960 como una legislación *"ex novo"*, sino que por el contrario se refiere a ella como "la reforma de 1960", la cual fue presentada a las Cortes como proyecto de ley, siendo éste objeto de amplia discusión de los procuradores en Cortes, que incluso llegaron a presentar veintidós enmiendas intensamente debatidas.

Incluso GARCÍA GARCÍA[139] da un paso más y considera a la Ley de Propiedad Horizontal como fundamental en la reforma de esta institución, manteniendo su vigencia en la actualidad, aun con sucesivas reformas.

En todo caso, esta ley especial no supone una derogación de la regulación que de la materia se hace en el Código civil, por el contrario, mantiene, aunque modificado el artículo 396 CC[140] e introduce un párrafo al artículo 401 CC[141].

Para VENTURA-TRAVESET[142], la transcendencia de esta ley fue la eliminación de los derechos de tanteo y retracto en el ámbito de la propiedad

---

[137] DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III. Pág. 246. Editorial Tecnos. 1989. ISBN 84-309-1182-0.

[138] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 12. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[139] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Editorial Thomson Reuters. 2017. Págs. 64-67. ISBN 978-84-9099-828-1.

[140] Artículo 396 CC. Publicado el 23 de julio de 1960. Entrada en vigor el 12 de agosto de 1960.

"Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, fosos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán sean enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados".

[141] Artículo 401, segundo párrafo CC. Publicado el 23 de julio de 1960. Entrada en vigor el 12 de agosto de 1960.

"Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis."

horizontal, así como de la acción de división de cosa común, lo cual a nuestro juicio es una evolución de enorme transcendencia porque revela un cambio de naturaleza jurídica, perdiendo rasgos de comunidad ordinaria pasando los elementos privativos a convertirse en una auténtica propiedad individual.

Sin embargo, no toda la doctrina considera que la promulgación de la LPH de 1960 haya sido realizada con acierto, puesto que RAMS ALBESA[143] considera que llegó con retraso, asimilándola a un mero reglamento del artículo 396 CC, vigente tras la reforma de 1939.

Desde nuestro punto de vista, entendemos que era totalmente necesaria la promulgación de una Ley de Propiedad Horizontal, puesto que la regulación anterior a través de un solo artículo en el Código civil, se nos atoja claramente insuficiente ante una realidad constructiva claramente mayoritaria en cuanto al régimen de edificios por pisos o apartamentos y que se impone en las ciudades en ese momento. Es más, como hemos señalado en el capítulo anterior, la propiedad horizontal regula a un sector tan grande de población en España, que es difícil encontrar a alguien que, de una forma u otra, no se vea afectado por esta institución.

Mediante la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, se modifica el artículo 8 LH respecto a las clases de fincas a inscribir. Este artículo reconoce como plenamente inscribibles todos los elementos básicos de la propiedad horizontal.

En la materia concreta objeto del presente trabajo, observamos cómo CASTÁN TOBEÑAS[144] se refiere a las obligaciones de los propietarios respecto del inmueble en su conjunto, y entre ellas a las obligaciones de tipo económico. Concretamente se refiere a la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble (art. 9.5 LPH) y a la presunción de generalidad del gasto (art. 9.6 LPH). Dentro de esa obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, deberá hacerse conforme a la cuota de participación a la que se refiere el artículo 3 LPH, y su mención deberá constar imperativamente en el título constitutivo, como ordena el artículo 5 LPH. Como bien recuerda DIEZ-PICAZO y GULLÓN[145], en su exposición de motivos la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 determina que

---

[142] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 14-15. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[143] RAMS ALBESA, J. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Pág. 44. Editorial Trivium S.A. ISBN 84-7855-742-3. 1999.

[144] CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 2, Volumen I. Págs. 501-502. Editorial Reus S.A 1987. ISBN 84-290-1276-1.

[145] DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III. Pág. 251. Editorial Tecnos. 1989. ISBN 84-309-1182-0.

la cuota de participación no es ya solo el porcentaje de participación en los elementos comunes del edificio, sino también en sus cargas[146].

Esta obligación de contribuir conforme a las cuotas de participación de cada inmueble, está sujeta a la excepción que el propio precepto contiene: *"o a lo especialmente establecido"*. Lo que quiere decir que prima la autonomía de la voluntad, y si los condueños establecen otra forma de reparto, primará ésta sobre las cuotas de participación, requiriéndose a nuestro juicio la unanimidad en el cambio, como excepción a la regla general de las cuotas de participación.

La obligación de pago corresponde al propietario del piso o local[147], aunque lo sea por documento privado.

En relación con el artículo 9.5 LPH 1960, además de la contribución a los gastos comunes, *"para reforzar más el crédito a favor de la comunidad de propietarios"*, contiene una afección del elemento privativo, de naturaleza real, en relación con el año anterior y la anualidad corriente, cualquiera que fuera el propietario actual o el título de adquisición, a lo que hay que unir el carácter preferente de este crédito. Así lo entienden DIEZ-PICAZO y GULLÓN[148]

En cuanto a la naturaleza de esta afección, señala FUENTES LOJO[149] citando a MARTÍN GRANIZO, que la obligación de pago es de naturaleza real, *"ya que quien responde directa e inmediatamente de los gastos comunes es el piso o local"*; y también con cita de AYLLÓN OGAYAR manifiesta que nos encontramos ante *"una especie de hipoteca legal tácita"*, complementándose con lo manifestado por ZANÓN en el sentido de que eso es así *"aunque no exista una previa inscripción"*.

---

[146] GARCÍA GIL, F.J. y GARCÍA NICOLÁS, J. La propiedad horizontal y su jurisprudencia. Pág. 325. Editorial Aranzadi. 1994. Como indica la SAP Burgos de 10 de abril de 1979. *"La cuota de participación señalada en el título constitutivo de la propiedad horizontal implica una participación tanto activa –derechos- como pasiva –cargas, gastos, etc.-: <<es el módulo, dice el art. 3º de la Ley especial, para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la Comunidad>>; ahora bien, como no se trata de una norma de derecho imperativo o necesario –el art. 9º, ap5º, alude al título <<o a lo especialmente establecido>> la junta de propietarios puede establecer para dichos gastos otro u otros módulos de participación, pero condicionada esta posibilidad al acuerdo unánime de los propietarios, que puede ser expreso o tácito"*.

[147] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 801. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X. En el mismo sentido SAP Madrid de 26 de enero de 1970, recogida en GARCÍA GIL, F.J. y GARCÍA NICOLÁS, J. La Propiedad Horizontal y su jurisprudencia. Pág. 738. Editorial Aranzadi. 1994. Sentencia n.º 1036.

[148] DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III. Pág. 255. Editorial Tecnos. 1989. ISBN 84-309-1182-0.

[149] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 857. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

A este respecto, la SAP Valencia de 16 de julio de 1987[150], señala que, aunque se discuta si estamos o no ante una hipoteca legal tácita, se está ante una preferencia de cobro sobre determinados bienes por ministerio de la ley y, sin necesidad de gravamen expreso previo. Señala su preferencia sobre derechos reales y de crédito. Además, establece que para la efectividad de esa preferencia, dado que en ese momento la deuda se exigía a través del procedimiento declarativo que correspondiera en función de su cuantía, lo aconsejable era la anotación preventiva de demanda, a través de los artículos 1400 y 1401 LEC 1881. Con ello, la comunidad *"mantendrá la cobertura real de las cantidades impagadas diligentemente reclamadas"*. Igualmente la SAP Madrid de 16 de junio de 1976 analiza la naturaleza de esta afección.[151]. Respecto al resto de anualidades no preferentes, ya no existe una afección real sino personal.

Ya adelantamos que, conforme nuestro criterio, consideramos más adecuada la regulación del artículo 9.5 LPH 1960, que la vigente regulación a través del artículo 9.1.e) LPH respecto de la preferencia crediticia. Sin perjuicio de ello, consideramos como más conveniente la eliminación de los límites temporales respecto de la preferencia crediticia y la afección real, tal y como examinaremos más adelante. Se detallará lo anterior al tratar la preferencia del crédito comunitario como garantía de cobro y en el capítulo de propuestas *"de lege ferenda"*.

Debemos hacer referencia a la presunción de generalidad del gasto establecida en el segundo párrafo del artículo 9.6 LPH 1960[152]. Conforme a dicho precepto, en caso de debate acerca de si estamos ante un gasto privativo o común, salvo que expresamente se determine sin ningún género de duda que incumbe privativamente a uno o varios propietarios, se presumirá que es de carácter general y aplicable a todos los copropietarios que integren la comunidad. Esta presunción, a nuestro entender, supone un claro acierto del legislador que aporta seguridad jurídica en un ámbito tan sensible como en de las relaciones de vecindad.

---

[150] SAP Valencia, de 16 de julio de 1987. SP/SENT/4253.

[151] GARCÍA GIL, F.J. y GARCÍA NICOLÁS, J. La Propiedad Horizontal y su jurisprudencia. Pág. 305. Editorial Aranzadi. 1994. Sentencia n.º 73. SAP Madrid de 16 de junio de 1976. *"Se ha discutido en la doctrina la naturaleza de la garantía, no faltando quien ha llegado a afirmar que se trata de una hipoteca legal tácita". Sin llegar a tanto. Está claro que se trata de una garantía real, una titularidad de las llamadas ob rem que se ostentan y se sufren por razón de la cosa"*.

[152] Artículo 9 LPH 1960. *"Sexta. Para la aplicación de las reglas precedentes se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes"*.

A ello hay que añadir el supuesto en que determinados condueños no hagan uso de un concreto elemento común: el criterio de la falta de uso no excluye el carácter general de los gastos, salvo que sean los propios estatutos comunitarios quienes expresamente establezcan una exoneración en la participación de determinados gastos, ya sea fundamentado por su no uso, ya lo sea por cualquier otro motivo.

Como se ha señalado antes, y eso será así hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, las reclamaciones se efectuarán a través de los procesos declarativos que procedan en función de la cuantía reclamada, es decir: verbal, cognición, menor y mayor cuantía.

En este sentido, tenemos que hacer mención al artículo 20 LPH 1960[153], que establece, como decíamos antes, la obligación de pago, entre otras, deberá realizarse por quien sea propietario en ese momento, y en caso contrario, tras requerimiento fehaciente y no pagar en el plazo de 15 días, se podrá exigir a través del proceso declarativo que corresponda en función de la cuantía, como señalábamos en el párrafo anterior. Por lo tanto, no es suficiente la notificación de la deuda de forma previa al deudor, sino que se exige también requerimiento previo de pago. Dicho requerimiento de pago, además, debe hacerse de forma fehaciente, es decir, que quede constancia de haberse efectuado el mismo. Dicho requerimiento debe ser realizado al deudor, entendiendo por tal a quien es el titular del piso o local, en el tiempo y forma que determine la junta.

Otra característica del mismo es que debe concederse un plazo mínimo para efectuar el pago, por lo que nada impide que el requerimiento pueda hacerse por un plazo mayor, pero nunca menor.

En caso de no verificarse el pago en el plazo previsto en el requerimiento fehaciente, ya se podrá ejercitar la correspondiente acción a través del procedimiento declarativo que proceda en función de la cuantía, que vendrá determinada por la cantidad debida. Lógicamente, es prueba documental ineludible en todo caso la justificación del requerimiento previo de pago de la deuda; cosa distinta ya será probar que no se ha pagado, ya que, al tratarse de un hecho negativo, la carga de la prueba del pago recaerá sobre el deudor, puesto que lo contrario sería exigir lo que se conoce como prueba diabólica[154].

---

[153] Artículo 20 LPH 1960. *"Las obligaciones a que se refiere el número quinto del art. 9 serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la junta. Si no lo hiciere, será requerido de pago en forma fehaciente, y de no verificar éste en el plazo de quince días, se le podrá exigir por vía judicial"*.

[154] STC 202/1997, 25 de noviembre de 1997. Sala Primera. Ponente: Don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera. Recurso de Amparo n.º 1.538/1995. ECLI:ES:TC:1997:202. "…no se le impone, por tanto, la prueba diabólica de un hecho negativo".

Como vemos, casi todas las cuestiones examinadas, tales como afección real, requerimientos de pago, la no exoneración por falta de uso, etc., son cuestiones que iremos analizando a lo largo de este trabajo como plenamente actuales, pero que sin duda desde la primera regulación a través de una ley especial ya se introducen en nuestro derecho.

4.1.2.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

La Ley 2/1988, de 23 de febrero, modificó los artículos 9.5, 15.2 16.2.II y 20 LPH y contenía dos disposiciones transitorias, 1.ª y 2.ª, para aplicar las modificaciones a partir de la vigencia de dicha Ley. Los artículos 9.5 y 20 LPH, versan sobre la materia objeto de nuestro estudio.

En el artículo 9.5 LPH se introduce un nuevo párrafo[155], que contiene una situación novedosa frente a la situación anterior, a través del cual se incluye la necesidad de que en toda transmisión onerosa de cualquier elemento privativo del edificio, el transmitente deberá declarar que, o bien el inmueble está al corriente del pago de todos los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, o en el caso de que esto no fuera así, qué es lo que adeuda. A nuestro juicio, no es suficiente con que exprese los conceptos adeudados, sino también su cuantía, de tal manera que el comprador pueda conocer con exactitud qué es lo que va a adeudar y por qué conceptos, y no sólo esto, sino también la afección que va a padecer su inmueble como consecuencia de tal declaración por parte del vendedor.

En opinión de FUENTES LOJO[156], los gastos a los que se refiere este precepto no son sólo los del último año vencido y la anualidad corriente, sino que se extiende a todos, incluyendo a los anteriores. El vendedor quedará personalmente obligado al saneamiento por la carga derivada de todos aquellos conceptos que no haya manifestado expresamente, considerándose *"ope legis"*

STC 45/1997, 11 de marzo de 1997. Sala Primera. Ponente: Don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera. Recurso de Amparo n.º 1.264/1994. ECLI:ES:TC:1997:45. *"Efectivamente, en ella la carga de probar los hechos constitutivos de cada infracción corresponde ineludiblemente a la Administración Pública actuante, sin que sea exigible al inculpado una "probatio diabolica" de los hechos negativos"*.

[155] Nuevo párrafo introducido en el art.9.5 LPH a través de la Ley 2/1998: *"En la escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare; el transmitente a título oneroso, quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago este afecto el piso o local"*.

[156] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 871. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

una carga no aparente, creándose a nuestro juicio un paralelismo con los vicios ocultos del inmueble[157].

Aunque el precepto legal se refiere en todo caso a un piso o local, nosotros hacemos referencia a inmueble transmitido, en el sentido de que se ha podido transmitir una plaza de aparcamiento o trastero. Lo cierto es que, aunque en algunos casos las plazas de garaje y trasteros suelen ser anejos inseparables de la vivienda y tienen todos esos elementos una sola cuota de participación asignada, no es menos cierto que las plazas de aparcamiento pueden ser inmuebles independientes, incluso existen comunidades de propietarios sólo de plazas de aparcamiento.

Respecto a este precepto debemos hacer una serie de consideraciones. La primera consistiría en señalar que el mismo, en cuanto a las manifestaciones a realizar, afecta exclusivamente a los transmitentes a título oneroso, así como a los transmitentes en escritura pública; sin embargo, la obligación de saneamiento o por carga no aparente afecta a todo transmitente a título oneroso, ya lo sea a través de escritura pública, ya sea a través de documento privado[158].

Tanto VENTURA-TRAVESET[159] como FUENTES LOJO[160] consideran que el Notario autorizante no tiene la obligación de exigir al transmitente la justificación documental de su manifestación, ya sea esta de inexistencia de deuda o de manifestación de una determinada deuda, si bien consideran que el caso de una manifestación faltando a la verdad respecto a la existencia o no de una deuda, o de su cuantía, sería castigado como un delito de falsedad en documento público. Aun así, FUENTES LOJO[161] considera que el notario

---

[157] MARTÍN GRANIZO. Código de Propiedad Horizontal, Editoriales reunidas, 1997, pág. 786, citado por FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 871. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X: *"... por cuanto ocultar la existencia de unas deudas afectantes al piso o local transmitido existiendo la obligación de declararlas puede incluirse perfectamente en el ámbito del <<efecto o gravamen oculto>>, ..."*.

[158] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. y VENTURA-TRAVESET Y HERNÁNDEZ, A. Derecho de propiedad horizontal: Pisos y locales ante la ley 49 de 21 de julio de 1960: antecedentes históricos, doctrina, jurisprudencia y comentarios a ley vigente. Pág. 309. Editorial Bosch. 5ª Edición. 1992. ISBN 8476762240.

[159] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. y VENTURA-TRAVESET Y HERNÁNDEZ, A. Derecho de propiedad horizontal: Pisos y locales ante la ley 49 de 21 de julio de 1960: antecedentes históricos, doctrina, jurisprudencia y comentarios a ley vigente. Pág. 309. Editorial Bosch. 5ª Edición. 1992. ISBN 8476762240.

[160] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs. 870-873. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

[161] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 873. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X. *"Pero es indudable que tiene un deber moral y profesional de dejar constancia en la escritura de lo que ordena el nuevo párrafo y de advertir al transmitente de la falsedad en que puede incurrir si, existiendo la deuda, manifiesta que está*

deberá consignar en la escritura la obligación legal referida y advertirle de las consecuencias penales en caso de falsedad en las manifestaciones, recomendando, además, la obtención de un certificado de deudas emitido por el administrador de la finca, con lo que parece que se anticipa a lo que iba a ser la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, que más adelante se examinará. Sin embargo, esta consignación y advertencia la califica más de moral y profesional que de obligación legal.

FUENTES LOJO[162] se pregunta si es posible la resolución del contrato de compraventa si en la escritura no se cumple con lo dispuesto en este nuevo párrafo del artículo 9.5 LPH. Concluye no ser causa de nulidad del contrato; sin embargo, podría ser causa de resolución *"si la deuda tuviere tal entidad, tanto por la cuantía como por las condiciones, que no se hubiera adquirido el piso o local"*. Compartimos dicho criterio de conformidad con lo manifestado por el artículo 1483 CC en cuanto que considera causa de rescisión el hecho de que la finca estuviera gravada con carga no aparente, sin que conste así en la escritura de transmisión, cuando sea *"de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido"*. No obstante, no parece que nos encontremos ante una causa de nulidad del contrato por vicio del consentimiento, derivada de los artículos 1266 y 1269 CC, por cuanto que no afecta al objeto esencial del contrato, ya que en la práctica habitual la diferencia entre la deuda manifestada y la realmente existente, suele ser ínfima en relación con el objeto del esencial de contrato, que es el precio de la compraventa.

En relación con el artículo 20 LPH, lo primero que podemos advertir en esta reforma es la desaparición de la exigencia de requerimiento previo como requisito para la reclamación de la deuda en sede judicial. Todo ello, con la lógica excepción de que los estatutos comunitarios sí que exijan como requisito previo el requerimiento del pago de la deuda al propietario que tuviera alguna cantidad pendiente. Pero en caso de silencio estatutario, la deuda podrá ser reclamada, sin mayor requisito de procedibilidad.

---

al corriente en el pago. Y también indicar al adquiriente el alcance de ese nuevo párrafo. De ahí la conveniencia de que recomiende la obtención de una certificación del administrador de la comunidad de estar al corriente en el pago o de la entidad que adeudare, en su caso.

Los profesionales que hayan de aconsejar a los contratantes, desde el agente de la propiedad inmobiliaria que intervenga en la operación, hasta el Letrado, deben explicar igualmente el alcance del precepto. El que defienda al transmitente, para evitar que incurra en el delito de falsedad de que hemos hablado anteriormente. El del adquiriente, para que conozca la verdad y, por consiguiente, si le conviene o no celebrar la compraventa".

[162] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 872. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

Se produce una determinación respecto de las personas legitimadas para efectuar la reclamación, admitiendo la legitimación activa siempre del presidente de la comunidad. En el caso del administrador de la finca, estará legitimado siempre que sea autorizado expresamente por la junta de propietarios.

Podría existir la duda de si es posible interponer la demanda en nombre de la comunidad de propietarios, sin especificar concretamente el nombre de su presidente. Entendemos que no estaríamos ante la excepción de falta de legitimación activa, en virtud del principio jurídico que establece que "quien puede lo más, puede lo menos". Por lo tanto, consideramos que nada impide que en el encabezamiento figurara el nombre de la comunidad y no el del presidente.

Se introduce, como adelanto de lo que vendría posteriormente en la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, el certificado del acuerdo de la junta de propietarios por el que se aprueba la liquidación de deuda, si bien en este caso no como requisito previo a la reclamación judicial, sino como título suficiente a los efectos del embargo preventivo del elemento privativo causante de la deuda, a los efectos previstos en el artículo 400.1 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dicho acuerdo debería ser notificado previamente al deudor y, a nuestro juicio, dicha notificación deberá realizarse con carácter fehaciente, puesto que consideramos imprescindible que antes de llevarse a efecto cualquier embargo de bienes de propiedad privada, deberá ser la deuda conocida previamente por el deudor, puesto que lo contrario a nuestro juicio contravendría el artículo 24 CE, incluso el artículo 33 de nuestra carta magna. Esta notificación fehaciente debe realizarse en el domicilio que el deudor haya fijado en España, con lo que entronca con la obligación de comunicar dicho domicilio que se establecerá en la reforma de la LPH de 1999.

Muchas personas incumplen dicha obligación, por lo que, en su defecto, se entenderá como domicilio a efectos de notificaciones el del local o piso objeto de la deuda, y ello para evitar la indefensión que se causaría a la comunidad de propietarios, aunque en este caso sólo se persiga el embargo preventivo y no la reclamación de la deuda, como posteriormente ocurrirá a partir del año 1999.

FUENTES LOJO[163] critica la reforma porque considera que es escasa, en el sentido de que la certificación de deuda no sólo debería servir para el embargo preventivo, sino que debería ser título ejecutivo a fin de terminar con la morosidad en las comunidades de propietarios. Considera que para el caso en

[163] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo II. Págs. 2089-2144. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-489-8.

que el propietario deudor hubiese acudido a la junta donde fue aprobada la liquidación de deuda, no será necesaria su posterior notificación. Señala que para el supuesto de que los estatutos exijan requerimiento previo, éste deberá ser fehaciente, y el plazo será el que determinen los estatutos, si lo hicieran. Por lo tanto, para el ejercicio de la acción se exigían los siguientes presupuestos:

1.- Que se trate de deudas para el adecuado sostenimiento del inmueble.

2.- Que la junta de propietarios haya aprobado el tiempo y forma de la contribución a los gastos comunitarios, bastando simple mayoría (art. 16.2 LPH vigente en aquel momento) y en defecto de acuerdo, se podrá acudir al juicio de equidad. En todo caso, no era necesario esperar el transcurso del plazo de impugnación del acuerdo.

3.- El acuerdo tiene que haber sido notificado al propietario deudor. No hacerlo implicaría indefensión, por desconocimiento de la deuda y la privación de posibilidad impugnatoria.

4.- Que el deudor no haya pagado en el tiempo y forma acordado.

5.- Sólo será imprescindible el requerimiento si los estatutos comunitarios así lo establecen.

Respecto del embargo preventivo, la certificación deberá ser realizada de forma particular para cada deudor por el secretario de la comunidad, sea o no Administrador, no pudiéndolo hacer este último si no es secretario, todo ello con el Visto Bueno del presidente que lo avale, debiendo ser la certificación fiel reflejo de lo que conste en el libro de actas, y siempre con notificación fehaciente previa al deudor. El embargo preventivo podía tener como objeto cualquier bien del deudor, no sólo el elemento privativo que forma parte de la comunidad, pudiendo decretarse, aunque el deudor hubiera impugnado el acuerdo, con independencia que su origen sean gastos ordinarios o extraordinarios.

4.1.3.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 3/1990, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda

Mediante esta Ley se modifica el artículo 16.1 LPH. Dicha modificación consiste en quebrar la regla de la unanimidad para aquellos acuerdos que *"impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos"*, cuando tengan por objeto la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan el libre acceso a su

vivienda de *"personas con minusvalía"*. En este caso se exige la doble mayoría de tres quintos, es decir, de propietarios y de cuotas de participación.

Esta reforma constituyó un auténtico hito en la lucha por la accesibilidad universal y la consecución de la dignidad de la vivienda consagrada en el artículo 49 CE, tal y como refleja la exposición de motivos de la Ley. Cómo veremos más adelante, es un punto de partida, pero por primera vez se consiguió superar el muro infranqueable de la unanimidad para la modificación del título constitutivo o de los estatutos. Somos partidarios de que cualquier modificación de los mismos requiera unanimidad, pero dicha afirmación debe quebrar ante objetivos más dignos de protección cómo el ahora tratado: la accesibilidad universal.

4.1.4.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal.

Mediante la DF 2ª de la Ley 10/1992, de 30 de abril, se reforma el artículo 17 LPH en el sentido de exigir que todos los acuerdos comunitarios deberán transcribirse al libro de actas de la comunidad, el cual deberá previamente diligenciado por el Registrador de la Propiedad.

Esta reforma solemniza los acuerdos comunitarios en cuanto a su forma, lo cual es plenamente relevante de cara a otorgar validez a los certificados de los acuerdos de liquidación de deuda a los que actualmente se refiere el artículo 21.3 LPH. Todo ello son olvidar que las actas comunitarias no tienen efecto *"ad solemnitatem"* sino *"ad probationem"*.

4.2.- Periodo 1999-2013

4.2.1.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

FUENTES LOJO[164] indicaba ya desde 1970 hasta esta reforma, la necesidad de promulgar una nueva Ley de Propiedad Horizontal que superara la de 1960. Debe tenerse en cuenta que no se refiere la modificación de la LPH de 1960 como ha venido haciéndose hasta la actualidad, sino de la promulgación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal. Aunque su propuesta proviene ya desde 1970, entendemos interesante su estudio, por cuanto que se anticipa en sus propuestas a alguna de las reformas finalmente reflejadas en la Ley de reforma de 1999. Señala este autor, que desde la promulgación de la

[164] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 16-39. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

norma se han producido grandes cambios, desde la arquitectura hasta los servicios, nuevas formas de vida, proliferación de conjuntos inmobiliarios e incluso cambio de principios políticos, por ello propone una nueva regulación de la propiedad horizontal. En lo que a la materia objeto del presente estudio se refiere, propone que en relación a la contribución a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como a cualquier otro gasto no susceptible de individualización, se pagará conforme a la cuota de participación o a lo especialmente establecido. Donde resulta novedosa la propuesta de este autor adelantada a su tiempo, es el establecimiento de una afección del elemento privativo al pago de los *"gastos producidos durante los cinco años últimos y la parte vencida de la anualidad corriente"* y ello, con total independencia de quién sea el propietario actual y, lo que es más importante, con independencia del título de adquisición, ya sea gratuito u oneroso, *inter vivos* o *mortis causa*.

Decimos que es una propuesta adelantada a su tiempo porque la normativa, como veremos ulteriormente, ha ido subiendo el número de anualidades de afección. Además, realmente coincide con la propuesta de reforma de la actual Ley de Propiedad Horizontal que propone el CGCAFE y que se analizará en el último apartado de este capítulo. Coincide con una de las propuestas *"de lege ferenda"* que se detallará en su capítulo correspondiente, ya que se pretende que la afección real y la preferencia del crédito se mantenga mientras se mantenga viva la deuda. Siendo que el plazo de prescripción actual de la deuda es de cinco años conforme se contiene en el artículo 1966.3 CC, esto hace que, sin perjuicio de su posible interrupción, la deuda se mantendrá viva durante cinco años, tal y como propone FUENTES LOJO[165]. En nuestra propuesta no concretamos el plazo de cinco años de duración de la afección real o la preferencia crediticia, precisamente por la posibilidad de interrupción del plazo de prescripción, en la forma que se detallará en el capítulo correspondiente.

Por ello, en nuestra opinión, consideramos plenamente acertada dicha ampliación de los años de afección, esencial en la práctica para el cobro de gran cantidad de deuda comunitaria, como se ha demostrado con la crisis del crédito cuando las entidades bancarias se quedaban con infinidad de inmuebles, derivado de ejecuciones hipotecarias o daciones en pago debido a que sus propietarios no podían pagarlas y, por lo tanto, menos podían pagar los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble. Las comunidades de propietarios solo pudieron cobrar de estas entidades de crédito las cantidades derivadas de las anualidades afectas al inmueble, por lo que entendemos que la afección es una garantía de cobro de las cantidades pendientes puesto que los nuevos adquirientes, en este caso entidades financieras, se verán obligados a pagar las

[165] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 16-39. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-488-X.

cantidades pendientes. Por supuesto, también se mantiene la preferencia de este crédito frente a cualquier otro.

Igualmente, desde un punto de vista procesal, este autor, con crítica a la remisión al procedimiento declarativo que corresponda en función de la cuantía, considera que *"las especiales características de este régimen de propiedad exige una normativa específica que agilice la resolución de las cuestiones que se planteen y la eficacia de tales reclamaciones"*.

Por lo tanto, discrepa de una genérica remisión al procedimiento declarativo que correspondiere en función de la cuantía reclamada, para proponer un procedimiento único, en este caso el juicio de cognición, eliminando en caso de reclamación de cuotas la necesidad de requerimiento previo al deudor, salvo que se hubiera pactado o lo hubiera acordado así la junta de propietarios. Adelantándose a la reforma de 1999 ya propuso que si fuera obligatoria la reclamación previa, ésta sería a cargo del deudor. Esta propuesta de nueva ley tiene otros aspectos que acabarían plasmándose en la reforma de 1999, como la posibilidad de introducir con carácter voluntario el cargo de vicepresidente de la comunidad y otros, que coinciden con la propuesta de nueva Ley que en la actualidad propone el CGCAFE.

En todo caso, FUENTES LOJO[166] es tremendamente crítico con la reforma efectuada del artículo 20 LPH por medio de la Ley 2/1988 y considera que su insuficiente regulación avaló la Iniciativa Legislativa Popular por el CGCAFE, y de ahí que propusiera una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal y Ley de Enjuiciamiento Civil *"en orden a facilitar las reclamaciones por parte de las comunidades de propietarios de la deuda de los morosos"*.

De hecho, nos encontramos ante la primera iniciativa legislativa popular de la democracia, avalada por 832.000 firmas ciudadanas, propuesta derivada de la grave situación de morosidad existente en las comunidades de propietarios de España, que en esos momentos ascendía a 180.303.631 Euros[167].

Esta situación de alta morosidad es la que propicia esta reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que además es de tal calado que casi parece más un nuevo texto legal[168]. De hecho, quizás hubiera sido más conveniente la promulgación de una Ley de Propiedad Horizontal completamente nueva.

---

[166] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo II. Págs. 2092. Editor José Mª Bosch. ISBN. 84-7698-489-8.

[167]. Treinta mil millones de pesetas.

[168] BERCOVITZ RODRÍGUEZ –CANO, R. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 13. Editorial Aranzadi. 1999. ISBN 84-8410-315-3. En este mismo sentido se pronuncia Bercovitz Rodríguez–Cano, quien se plantea la conveniencia de aprobar una nueva LPH, atribuyendo *"la virtud de una mayor claridad"*.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO[169] alaba la capacidad del legislador *"para reconducir a un único texto legislativo lo que inicialmente constituían varias proposiciones legislativas; ello ha introducido sin duda orden y coherencia en las reformas pretendidas"*.

Lo que realmente se aprobó fue una Proposición de Ley de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (Expediente 122/2018), procedente de otras tres proposiciones[170]:

1.- Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias (Expediente 120/2) presentada por Iniciativa Legislativa popular, de la que fue promotora el CGCAFE, a la que antes nos hemos referido[171].

2.- Proposición de Ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal, presentado por el Grupo Parlamentario Catalán[172].

3.- Proposición de Ley sobre modificación de la Ley 49/1960 (Expediente 122/1963), que modifica el artículo 10 LPH sobre las mejoras e innovaciones no exigibles presentada por el Grupo Parlamentario Popular[173].

---

[169] BERCOVITZ RODRÍGUEZ –CANO, R. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 14. Editorial Aranzadi. 1999. ISBN 84-8410-315-3.

[170] https://www.senado.es/web/actividadparlamentaria/iniciativas/detalleiniciativa/index.html?legis=6&id1=620&id2=000004 Página web Senado: *"Observaciones: Esta Proposición de Ley se refundió con otras dos Proposiciones presentadas en el Congreso de los Diputados por el grupo Parlamentario Catalán (número de expediente 122/000062) y por el Grupo Parlamentario Popular Número de expediente 122/000063), dando lugar a la iniciativa número de expediente del senado 624/000020 (número 122/000218 del Congreso de los Diputados)"*.

[171] FUENTES LOJO, J.V. La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Pág. 9. Editorial Bosch. ISBN 84-7698-576-2. *"La primera promovida por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, que lograron más de 800.000 firmas de propietarios, y que por eso se tituló <<Proposición de Ley de Iniciativa Legislativa Popular sobre reclamación de deudas comunitarias>>, que tenía por objeto exclusivo terminar con la morosidad y fue publicada en el B.O. del Congreso, serie B, n.º 83-1, de 18 de febrero de 1997"*.

[172] FUENTES LOJO, J.V. La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Pág. 9. Editorial Bosch. ISBN 84-7698-576-2. *"La 2ª, la Proposición de Ley presentada por el Grupo Parlamentario Catalán, que se publicó en el B.O. del Congreso de serie B. 78.4 de 3 de febrero de 1997, y afectaba a una serie de artículos de la Ley de 21 de julio de 1960, como el artículo 1, en relación al párrafo primero del artículo 396 del Código Civil; el primer y quinto párrafo del artículo 9, la introducción de un nuevo artículo bis; el artículo 12; las normas 1ª, 4ª y 15ª del artículo 16; la adición de un nuevo artículo 17 bis; el artículo 22; y una nueva disposición adicional sobre el fondo de reserva*.

[173] FUENTES LOJO, J.V. La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Pág. 9. Editorial Bosch. ISBN 84-7698-576-2. *"La 3ª proposición de Ley presentada por el Grupo Parlamentario Popular, que se publicó en el B.O. del Congreso*

Como bien señala FUENTES LOJO[174], el Pleno del Congreso de los Diputados aprobó definitivamente esta Ley en su sesión de 18 de marzo, publicada el 6 de abril y publicada en el BOE el día 8 de abril, todos de 1999, aprobación que fue por unanimidad como bien nos recuerda DÍEZ LLORÍS[175].

La exposición de motivos de la Ley 8/1999 proclama su objetivo, que no es otro que la lucha contra la morosidad en las comunidades de propietarios[176], coincidiendo con el objetivo de la primera de las proposiciones de ley anteriormente referida, la propuesta por Iniciativa Legislativa popular promovida por el CGCAFE.

La proposición parte de considerar la innegable realidad de la morosidad en las comunidades de propietarios, los problemas que ello plantea entre los comuneros, el deterioro del edificio, teniendo incluso en cuenta las dificultades en el cobro por parte de los proveedores, tal y como manifestábamos en el primer capítulo de este estudio. Todo ello, detectado por los administradores de fincas, profesionales que están en primera línea para la detección de todos estos problemas, por lo que no extraña que hayan sido los promotores de esta primera Iniciativa Legislativa Popular de la democracia, propuesta al amparo del artículo 87.3 CE.

Fundamentalmente, lo que se propuso fue lo siguiente:

1.- Tramitación a través de procedimientos sumarios de las reclamaciones de cuotas comunitarias, con garantía del derecho de asistencia a juntas, comunicación de acuerdos y conocimiento de deudas.

---

de 17 de febrero de 1997, que se limitaba a dar una nueva redacción al apartado 2 del artículo 10 de la Ley de 21 de julio de 1960".

[174] FUENTES LOJO, J.V. La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Pág. 9. Editorial Bosch. ISBN 84-7698-576-2.

[175] DIEZ LLORIS, S. Presidente del CGCAFE. Administradores de Fincas. Revista del CGCAFE. Pág. 3. n.º 180. 2º Trimestre 2017.

[176] Exposición de motivos de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal: *"Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando «lucha contra la morosidad» se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etc."*.

2.- El conocimiento de la deuda se garantiza a través de la certificación obligatoria de la misma por secretarios y administradores de fincas colegiados[177] y, su posterior notificación al deudor.

3.- En caso de transmisión de la finca, en la escritura se aportará certificación de estar al corriente de pago, o en su caso de la deuda, expedida por secretario o administrador de fincas colegiado.

4.- Aclaración del cómputo de la afección real de la finca transmitida y el alcance de la preferencia de los créditos de la comunidad.

5.- Con carácter previo a cualquier reclamación en sede judicial, debe darse la oportunidad al deudor para ponerse al corriente en el pago de las cantidades adeudadas.

6.- Al considerarse la certificación de deuda como título ejecutivo de la derogada Ley de Enjuiciamiento Civil 1881, las nuevas certificaciones permitirán la ampliación de la ejecución con los nuevos impagos que se fueran produciendo.

Esta proposición[178] incluye casi todos los aspectos que posteriormente se plasmarían en el texto definitivamente aprobado por la Ley de reforma de la Propiedad Horizontal de 1999, siendo este texto legal la base fundamental, sin perjuicio de posteriores reformas puntuales, la estructura fundamental de la actual regulación de la Propiedad Horizontal en España.

En opinión de BERCOVITZ RODRÍGUEZ–CANO[179], estamos ante la introducción *"de un nuevo régimen"* de la propiedad horizontal, buscándose un modelo de renovación, en vez de ruptura, buscando con ello *"perfeccionar el modelo"* de la regulación de la propiedad horizontal. Considera que se busca la autonomía patrimonial de la comunidad, su solvencia mediante el fondo de reserva e instrumentos eficaces para la realización de los créditos deudores.

Hacemos nuestras y estimamos acertadas las manifestaciones que respecto a este texto legal realiza LOSCERTALES FUERTES[180], quien considera que

---

[177] En la práctica, suele coincidir en una misma persona la condición de secretario – administrador de la comunidad de propietarios.

[178] Boletín Oficial de las Cortes Generales. Congreso de los diputados. VI Legislatura. Serie B. Proposiciones de Ley. 18 de febrero de 1997. Núm. 83-1. http://www.juntaelectoralcentral.es/cs/jec/documentos/B_083-01.PDF

[179] BERCOVITZ RODRÍGUEZ –CANO, R. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 13-14. Editorial Aranzadi. 1999. ISBN 84-8410-315-3. *"Ello implica incrementar la autonomía patrimonial de la comunidad, propiciando su solvencia mediante la creación de un fondo de reserva, junto con la dotación a aquella de instrumentos operativos para la realización de sus créditos frente a los comuneros"*.

[180] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones. Pág. 7. Editorial Sepín. ISBN 84-923209-4-X. *"Pues bien, la nueva Ley ha tratado (y*

la Ley de Propiedad Horizontal 1960 consiguió construir un marco jurídico adecuado, algo que a nuestro juicio no es sencillo, al tratarse de una regulación legal específica derivada de una nueva forma de construcción, a la que RAMS ALBESA[181] se refiere como *"un inmueble pensado y construido para ser dividido en habitáculos comunes de titularidad y uso independiente, la única que es susceptible de contemplación física, y nos pone de manifiesto en lo jurídico la operativa registral"*.

Para LOSCERTALES FUERTES[182], quien ayudó y asesoró en la ponencia, *"el resultado global es bueno"*, posicionándose con determinados resultados (en lo que a la materia relacionada con el presente estudio se refiere), de la forma siguiente:

1.- *"No está conforme"*: privación de voto y posibilidad impugnatoria del deudor[183].

2.- *"Aciertos indudables"*: preferencia en el crédito con el límite temporal legalmente establecido y la obligación de constituir un fondo de reserva.

3.- *"Especial atención y felicitación"*: el proceso monitorio para reclamación de deudas de comuneros deudores.

En definitiva, la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, como ya se ha manifestado, fue la creación de un nuevo marco jurídico regulador por completo de la Propiedad Horizontal, no una simple reforma que, aunque BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO la haya calificado de renovación y no ruptura, estimamos que, si bien no es una ruptura integral, es algo más allá de una mera renovación, es una reforma de gran profundidad[184].

---

conseguido en buena parte) modernizar y poner al día la Ley de 21 de julio de 1960 que, justo es reconocer, tuvo su gran mérito, pues supo encauzar un sistema de construcción de distinta concepción jurídica, en régimen de propiedad horizontal, para lo cual los escasos preceptos de la Comunidad de Bienes del Código Civil resultaban insuficientes".

[181] RAMS ALBESA, J. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Pág. 46. Editorial Trivium S.A. ISBN 84-7855-742-3.

[182] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones. Págs. 7-8. Editorial Sepín. ISBN 84-923209-4-X.

[183] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones. Págs. 7-8. Editorial Sepín. ISBN 84-923209-4-X: *"…, pues no hay que confundir la creación de un sistema eficaz para reclamar al moroso, con la privación de otros derechos inherentes a su condición de propietarios, o los requisitos para la escritura de venta"*.

[184] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Editorial Thomson Reuters. 2017. Págs. 67. ISBN 978-84-9099-828-1: *"La Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio (BOE núm. 84, de 8 de abril) realizó importantes reformas, dando nueva redacción a los artículos 1, 2, 7, 10 a 22 inclusive, pasando el antiguo artículo 21 a ser el 23, modificó la rúbrica del Capítulo II y añadió un capítulo III rubricado <<Del régimen de los complejos inmobiliarios privados>>,*

Esta Ley, en relación con la deuda comunitaria, lleva a cabo las siguientes modificaciones:

A.- Artículo 2 LPH: identificando los sujetos de aplicación de la misma, que a su vez se convertirán en acreedores de la deuda: Comunidades constituidas conforme el artículo 5 LPH, comunidades sin título constitutivo y complejos inmobiliarios.

B.- Artículo 9.1.e) LPH: regula de forma mucho más detallada la afección real en la forma que examinaremos en su capítulo correspondiente. Restringe la preferencia del crédito comunitario, limitándolo ahora a los números 3.º, 4.º y 5.º del artículo 1.923 CC. Por último, introduce la obligación de aportar la certificación sobre el estado de deudas con la comunidad como requisito para que el notario pueda autorizar la escritura pública, salvo exoneración por pate del adquiriente.

C.- Artículo 9.1.f) y DA LPH: introduce la necesidad de creación del fondo de reserva.

D.- Artículo 9.1.h) LPH: domicilio para practicar notificaciones y citaciones. Es importante en relación con este trabajo, ya que es el domicilio donde debe notificarse el certificado del acuerdo de liquidación de deuda.

E.- Artículo 9.1.i) LPH: obligación de notificar cambio de titularidad del elemento privativo, con la sanción de responsabilidad solidaria por impago en caso de falta de notificación.

F.- Artículo 9.2 LPH: incluye la aclaración de que la no utilización de un servicio no excluye de la obligación de pago.

G.- Artículo 10 LPH: establece las obras y actuaciones de origen obligatorio, estableciéndose afección real como garantía de su pago.

H.- Artículos 15.2 y 16.2 LPH: introducen la regulación de la privación del derecho de voto del propietario deudor.

I.- Artículo 17 LPH: se modifican los regímenes de mayorías para adoptar acuerdos de origen voluntario.

J.- Artículo 18 LPH: se regula la acción de impugnación de acuerdos comunitarios, introduciendo el estar al corriente de deudas vencidas como requisito de procedibilidad para su ejercicio.

---

integrado por el artículo 24 con sus diferentes apartados, y añadió una disposición adicional y modificó los artículos 396 CC y advirtiendo que permanecen en vigor con su redacción actual las modificaciones introducidas en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria por los artículos 1 y 2 de la Ley 49/1960".

K.- Artículo 21 LPH: se introduce el juicio especial de reclamación a morosos.

L.- Artículo 22 LPH: se introduce la responsabilidad subsidiaria del copropietario deudor.

M.- Artículo 24 LPH: se introduce la regulación de los complejos inmobiliarios, incluyendo la distribución de la obligación de pago ente sus integrantes.

4.2.2.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

A través de la disposición final primera de la LEC 2000 se produce una gran transformación del artículo 21 LPH:

Se produce en el apartado primero la adecuación completa del que hasta entonces se llamaba "juicio especial de reclamación a morosos", introducido a través de la reforma de LPH de 1999, al nuevo proceso monitorio aprobado en la nueva ley procesal civil[185].

El apartado tercero del precepto aprobado en 1999 contenía las normas de competencia territorial, pero tras la reforma practicada las reglas de competencia se trasladan al artículo 813 LEC. Se sustituye la regulación de la competencia por la norma que establece la posibilidad de reclamar al deudor los gastos efectuados para el requerimiento previo de la deuda, que desde 1999 se reconocía en el n.º 6 del artículo 21 LPH.

En el apartado cuarto del precepto reformado se elimina el litisconsorcio pasivo necesario que existía entre el deudor actual y el anterior titular, cuando éste deba responder solidariamente de la deuda, algo que por otra parte nos parece lo más lógico puesto que el concepto de solidaridad, por regla general excluye el litisconsorcio pasivo necesario. Igualmente se excluye el litisconsorcio pasivo necesario en relación con el titular registral. No obstante, se salvaguarda el derecho de repetición. Sin perjuicio de que conforme al artículo 542.1 LEC, el título ejecutivo derivado del procedimiento solo podrá ser ejecutado contra el deudor que haya sido parte en el procedimiento, pero quedando a salvo su posibilidad de repetir contra el otro obligado al pago.

Los apartados quinto a noveno de la regulación emanada de la reforma de 1999 introducen un tipo de procedimiento judicial que luego fue convalidado

[185] La reforma de LPH de 1999 señala que la reclamación de deudas comunitarias se realizará a través del *"procedimiento establecido en este artículo"*. La reforma a través de la disposición final primera de la LEC señala que la reclamación se hará a través *"del proceso monitorio"*.

por la Ley de Enjuiciamiento Civil como procedimiento monitorio. Se introdujo la posibilidad de embargo preventivo en caso de oposición por parte del deudor a la reclamación de la deuda. También se regulo un régimen especial respecto a las costas procesales devengadas en este tipo de procedimiento, señalando que en aquellos supuestos de postulación voluntaria se incluirían dentro de la tasación los honorarios de procurador y letrado.

Se declaraba el carácter de cosa juzgada de la sentencia que se dictara en este procedimiento, lo que a partir de la reforma sería un criterio general en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La regulación derivada de la reforma de 1999 contaba con el apartado undécimo del artículo 21 LPH, que permitía que, una vez acordada la ejecución de sentencia, se podrían acumular las nuevas deudas que fuera generando el deudor durante la fase de ejecución, bastando para ello la mera aportación de certificado de deuda.

Del mismo modo, el apartado duodécimo establecía que para que el deudor condenado en sentencia pudiera recurrir la misma, tendría que haber pagado la totalidad de la cantidad líquida objeto de condena. Es más, si durante la tramitación del recurso se dejara de pagar, se tendría el recurso por desierto.

A nuestro juicio, estamos completamente de acuerdo con la derogación de estos dos últimos apartados, ya que entendemos que atentan contra el artículo 24 CE, toda vez que se priva al deudor de la tutela judicial efectiva puesto que se le genera indefensión al no poder oponer los motivos que pudieran justificar su impago.

Es más, si la certificación de deuda fuera título ejecutivo bien podría avalar el uso del procedimiento de ejecución de título no judicial, pero no puede ser que sirva en fase de ejecución y no en fase declarativa del procedimiento.

4.2.3.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Esta reforma tiene interés en la formación del título de la obligación. Además, esta modificación implica un gran paso adelante en la defensa del principio de accesibilidad universal en las comunidades de propietarios. Sustituye el anterior concepto de minusvalía por el de discapacidad.

El artículo 10 LPH establece como obligatorias las obras y actuaciones para eliminar barreras arquitectónicas donde *"vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años",* con un límite de cantidad. Este límite es realmente ínfimo, estableciéndose en tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Respecto a la adopción del acuerdo de eliminación de barreras arquitectónicas de forma voluntaria, aunque implique modificación del título constitutivo o de los estatutos comunitarios, requerirá doble mayoría de propietarios que representen, a su vez, mayoría de cuotas de participación. Se computarán como favorables los votos de los copropietarios ausentes que no se opongan al acuerdo, una vez notificado éste. Adoptado el acuerdo por mayoría, aunque supere el límite de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el copropietario disidente estará obligado al pago.

4.2.4.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

En relación con la formación del título de la obligación, esta norma modifica el artículo 17 LPH respeto a la adopción de acuerdos relativos al *"establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble"*. Requieren para su adopción la doble mayoría de tres quintas partes, obligando a todos los copropietarios cuando su aprovechamiento es común.

En el caso de aprovechamiento privativo, basta el voto favorable de al menos un tercio de propietarios que a su vez representen al menos una tercera parte de las cuotas de participación.

Introduce por primera vez la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos de uso privativo, cuya instalación tan sólo requiere comunicación previa.

4.2.5.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

El artículo 15 de esta Ley modifica los artículos 10.2 y 11.3. LPH. El primero de ellos eleva a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes el límite para determinar la obligatoriedad de las obras y actuaciones tendentes a eliminar barreras arquitectónicas, en lugar de los tres meses que anteriormente había establecido la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Mediante la reforma del artículo 11.3 LPH, se determina la obligación de todos los comuneros de contribuir a este tipo de obras y actuaciones, cuando se haya adoptado válidamente el acuerdo en junta de propietarios, y aunque exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos

comunes. A nuestro juicio implica un acierto más del legislador en la búsqueda de la accesibilidad universal.

4.3.- Periodo 2013 - actualidad

4.3.1.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Esta Ley, junto con la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, ha supuesto una modificación sustancial de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque el legislador tampoco se atrevió una vez más a redactar una nueva Ley, sino que se limita a realizar una modificación extensa de la misma.

Esta Ley contiene una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en su DF 1ª, que deroga los artículos 8, 11 y 12 LPH. También modifica otros artículos, que en muchos casos vienen a recoger lo regulado en los derogados, por lo que a nuestro juicio la finalidad es realizar una ordenación sistemática de la regulación anterior, sin perjuicio de realizar reformas transcendentes, como las siguientes:

A.- Se introduce como sujetos sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal las subcomunidades; y las entidades urbanísticas de conservación, cuando así lo establezcan sus estatutos. Ello se realiza mediante la introducción de las letras d) y e) en el artículo 2 LPH. Se convierten así, también, en acreedoras de la deuda comunitaria. La introducción de las subcomunidades a nivel legislativo lo entendemos como una necesidad, además, derivada de una clara doctrina jurisprudencial al respecto.

B.- Se modifica el artículo 3 LPH como consecuencia de la modificación de los artículos 10 y 17 LPH. Con anterioridad a la reforma, se consideraba que cualquier mejora o menoscabo en un elemento privativo no podría modificar su cuota de participación, *"que sólo podrá variarse por acuerdo unánime"*. Sin embargo, tras la reforma se sustituye la posibilidad de modificación de cuota de forma distinta, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10[186] y 17 LPH.

[186] Artículo 10.3 LPH resulta de su reforma a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: *"3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos. b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales*

C.- La Ley 8/2013 introduce una importante modificación del artículo9.1 e) LPH, en relación a la preferencia del crédito derivado del impago de los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble regulado en dicho precepto, así como en lo referente a la afección real del elemento privativo por impago de la deuda, en cuanto que extiende el plazo a la anualidad corriente y a los tres años inmediatamente anteriores[187], cuando antes el plazo era de un año[188].

D.- Igualmente modifica el artículo 9.1 f) del mismo texto legal, en cuanto que añade como destino del fondo de reserva que el precepto regula, a las obras de rehabilitación de la finca.

E.- Se deroga el artículo 11 LPH y lo que se hace es sustituir su mención por el precepto que ahora regula su contenido, que es el artículo 17.4 LPH.

F.- El artículo 10 LPH es modificado casi en su integridad, manteniéndose la obligación de realizar obras de conservación y mantenimiento del edificio. También se mantiene la necesidad de llevar a cabo actuaciones tendentes a obtener la accesibilidad universal, si bien se elimina las referencias a los

---

y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.»

[187] MUÑOZ, J.J. Director Jurídico de Acción Legal. Administración Rústica y Urbana. N.º 167, 1º Trimestre 2014. Pág. 6. *"Se ha introducido una importante novedad, perseguida por los Colegios de Administradores de Fincas. desde hacía tiempo, y que es el incremento del periodo de afección real y preferencia de créditos que se ha ampliado a tres años, lo que implica una mayor garantía para las comunidades en su condición de acreedor"*.

[188] ADMINISTRACIÓN RÚSTICA Y URBANA. N.º 167, 1º Trimestre. 2014. Pág.7. *"La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas recogió la propuesta de los Administradores de Fincas y amplió a tres años el periodo de las deudas vinculadas a las viviendas. La propuesta para combatir la morosidad general y la financiera en particular en las comunidades de propietarios presentada por el CGCAFE, ha sido recogida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor, día 28 de junio. El Consejo General había presentado a los distintos Grupos Parlamentarios, a la Comisión de Fomento y a la de Economía del Congreso de los Diputados dicha propuesta como fundamental para combatir la morosidad financiera de las comunidades de propietarios"*.

propietarios que tengan un nivel de ingresos inferiores a 2,5 del IPREM. Se mantiene la responsabilidad de los propietarios que *"se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente"*, así como la preferencia y afección real de los gastos derivados de obras de accesibilidad universal.

Sin embargo, mediante esta reforma se extiende la afección real y preferencia crediticia a todos los gastos comunitarios.

Se extienden los supuesto de hecho de las obras de origen obligatorio a la ocupación de elementos comunes derivada de las obras a las que hace referencia el precepto, *"la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario … que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana"*, a la división, agrupación y segregación de elementos privativos *"cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas"*.

Regula igualmente la constitución y modificación de complejos inmobiliarios y *"la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio"*.

G.- Se modifica el régimen de acuerdos para la determinación de los gastos de origen voluntario a los que se refiere el artículo 17 LPH, que básicamente, a salvo de las reformas que en adelante se detallarán, es el que se mantiene en la actualidad, remitiéndonos al capítulo correspondiente.

H.- Se reforma la DA.2. III LPH, en el sentido de considerar como parte integrante del fondo de reserva, los gastos de obras y actuaciones incluidos en el artículo 10 LPH, y ello a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

4.3.2.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Modifica el artículo 13. 2 LPH, en el sentido de modificar la referencia al artículo 17.3 LPH respecto del juicio de equidad en relación con el relevo del

presidente comunitario nombrado, que es el representante en juicio de la comunidad, y que ahora pasa a regularse en el artículo 17.7 LPH.

4.3.3.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Añade como destino del fondo reserva del artículo 9.1 f) LPH la realización de obras de accesibilidad a las que se refiere el artículo 10.1 b) LPH. Igualmente se incrementa la cuantía del fondo de reserva del 5 al 10% del último presupuesto ordinario.

En el camino a la completa accesibilidad universal, introduce la obligatoriedad de las obras y actuaciones tendentes a eliminación de barreras arquitectónicas siempre que resulten subvencionadas al menos en un 75% de su importe.

Por último, introduce el artículo 17.12 LPH que regula las viviendas de uso turístico, autorizando el establecimiento de *"cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes"*, que en ningún caso podrán implicar un incremento superior al 20%.

4.3.4.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Resolución 22/1/2019, de 22 de enero.

Se trata de la Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Esta resolución deja sin efecto las modificaciones de los artículos 9.1.f), 10.1.b) y 17.12, llevadas a cabo por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, al no ser convalidado el citado Real Decreto-ley.

4.3.5.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Se rehabilita la modificación realizada través del Real Decreto-ley 21/2018.

4.3.6.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Se introduce el artículo 17.2.III LPH referente a la mejora de la eficiencia energética del edificio, en cuyo caso será suficiente para la aprobación de acuerdos la doble mayoría, con un límite de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes. Se amplía su objeto a la "solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones". El disidente vendrá obligado igualmente al pago. Estos gastos tendrán la consideración de generales a los efectos de afección real y preferencia. A nuestro juicio, esta afirmación es una redundancia, puesto que estamos ante gastos generales de origen voluntario.

4.3.7.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia[189].

Se mantiene el porcentaje en el 10% del presupuesto ordinario para la dotación del fondo de reserva, y se amplía su objeto a las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad, ya sean voluntarias u obligatorias, así como la realización de obras para la mejora de eficiencia energética.

Esta ley modifica el artículo 21 LPH fundamentalmente en dos sentidos:

A.- En primer lugar, establece *"ex novo"* la regulación de medidas disuasorias que pudieran implementar las comunidades de propietarios, con la finalidad de reducir la morosidad comunitaria. Destacan la privación del uso de elementos comunes y el cobro de intereses por encima del interés legal. Esta relación no tiene consideración de *"numerus clausus"*.

B.- En segundo lugar, establece una nueva regulación del procedimiento monitorio, donde mantiene la regulación previa del embargo preventivo y régimen de costas. Sin embargo, se remite a la regulación del proceso monitorio regulado en los artículos 812 y ss. LEC.

[189] Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

No vamos a hacer un examen detallado de estas cuestiones, toda vez que siendo la regulación vigente en la materia, será objeto de estudio en sus capítulos correspondientes.

5.- Perspectiva de futuro

Existen voces, especialmente en el ámbito profesional de los Administradores de Fincas, que señalan la necesidad de una nueva Ley de Propiedad Horizontal. Este apartado no pretende establecer propuestas legales en relación a la regulación de la Propiedad Horizontal, eso ya lo realizaremos tras un completo estudio de la situación actual, sino tan sólo pretendemos hacernos eco de lo manifestado por los profesionales que más directamente se relacionan con las Comunidades de Propietarios: los Administradores de Fincas.

Refiriéndose al 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas celebrado en Sevilla en el año 2016, donde se presentaron propuestas para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, DÍEZ LLORIS hace referencia a cómo la reciente reforma de la Ley Catalana[190] puede ser el referente hacia una nueva regulación, no sólo en cuanto al contenido, sino también en cuanto a su tramitación[191].

LAGAR TRIGO[192] desglosa las propuestas de modificación realizadas por la Comisión de Legislación del CGCAFE. Ya en 2016 se proponía algo que ahora se desvela cómo de gran actualidad, como las notificaciones por medios telemáticos, así como que la asistencia a juntas se realice forma telemática. Entre otras muchas propuestas, vamos a destacar las que son objeto del presente estudio:

1.- Clasificación de los elementos del edificio en comunes, procomunales y privativos, algo que nos recuerda a la propuesta de ley que ya desde 1970 realizó FUENTES LOJO, a la que ya previamente nos hemos referido. En ese mismo sentido y de forma correlativa, se definen los gastos como comunes, procomunales y privativos.

---

[190] Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro 5º del Código civil de Cataluña.

[191] DIEZ LLORIS, S. Presidente del CGCAFE. Administradores de Fincas. Revista del CGCAFE. N.º 176. 2º Trimestre 2016. Pág. 3.

[192] LAGAR TRIGO, D. Administradores de Fincas. Revista del CGCAFE. n.º 176. 2º Trimestre 2016. Págs. 35-40.

2.- Incremento a cuatro años, más anualidad corriente la afección real y su calificación a los efectos concursales como hipoteca legal tácita[193].

3.- Carácter acumulativo del Fondo de Reserva. Señala un 5%, pero debemos recordar que esta propuesta es de 2016 y su incremento al 10% se aprueba en el año 2018.

4.- En el certificado de deudas, no sólo se incluirán las vencidas, sino también las futuras ya aprobadas en junta[194].

5.- En caso de exoneración de aportación de certificado de deuda en transmisión, la deuda será solidaria y personal del adquiriente.

6.- Si el certificado lo emite un administrador colegiado, no será necesario el Visto Bueno del presidente[195].

7.- Responsabilidad solidaria por deudas entre propietarios y usufructuario.

8.- Pretende que el administrador de fincas colegiado pueda firmar la petición inicial del monitorio, y su intervención incluida en la condena al pago de las costas procesales[196].

9.- Solicitan el retorno a la acumulación de deuda que ya venía contemplada en el n.º 11 del artículo 21 LPH tras la reforma de 1999, que fue derogado por la disposición final primera de la LEC. Al examinar esa reforma ya manifestábamos nuestro criterio contrario a la acumulación, al considerarla inconstitucional por contravenir el artículo 24 CE al vulnerar los principios de tutela judicial efectiva e interdicción de la indefensión.

10.- Inclusión de la mediación y el arbitraje obligatorio en estatutos Comunitarios. A nuestro juicio, dicha obligación no afectará a los conflictos con terceros. Por supuesto, no es lo mismo la mediación, que en caso de falta de sumisión de todas las partes, deja expedita la vía judicial; que el arbitraje que en realidad es un sistema alternativo a la reclamación en sede judicial[197].

---

[193] Nosotros proponemos mantener la afección real y la garantía ante todos los créditos, salvo salariales, hasta la prescripción de la deuda.

[194] Esta propuesta ya ha sido recogida en el artículo 21.3 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio.

[195] Esta propuesta ya ha sido recogida en el artículo 21.3 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio.

[196] Esta propuesta ya ha sido recogida en el artículo 21.3 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio.

[197] Esta propuesta ya ha sido recogida en el artículo 21.6 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio como facultativa por parte de la comunidad, sin perjuicio de que Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia contempla con carácter general para todo tipo de procedimientos, y como requisito de procedibilidad, acudir de forma previa y preceptiva a los mecanismos adecuados para solución de conflictos. No obstante, este

11.- Establecimiento de medidas disuasorias frente a la morosidad, como el establecimiento de intereses, o la privación temporal de uso de instalaciones o servicios[198]. Con los intereses estamos de acuerdo, no así con la privación, pero ello ya se analizará en otro capítulo del presente estudio.

Esta propuesta, a pesar del paso del tiempo no ha caído en el olvido. LAGAR TRIGO[199] hace referencia a las propuestas para una nueva Ley de propiedad horizontal, la cual en algunos aspectos va más allá de la anteriormente descrita:

1.- A los propietarios ausentes se les exige estar al corriente del pago de las deudas con la comunidad, así como haber manifestado su oposición.

2.- Fondo de reserva anual acumulativo.

3.- Afección real incrementada a cinco años.

4.- Calificación del crédito hasta cinco años como hipoteca legal tácita.

5.- Medidas disuasorias, como el pago de intereses o la privación temporal del uso de los servicios no esenciales[200].

6.- Ampliación del contenido de la certificación de deuda, exigencia para la transmisión y responsabilidad solidaria en caso de exoneración, entre transmitente y adquiriente.

7.- Refuerzo procesal del carácter preferente del crédito de la comunidad por gastos impagados, incluso en caso de ejecución hipotecaria[201].

Hasta aquí las modificaciones propuestas por la Comisión de Legislación del CGCAFE, cuyo valor proviene de dos realidades: la primera, por ser los profesionales que tienen relación más directa con las comunidades de propietarios; y, en segundo lugar, por ser los profesionales que ya pusieron en marcha la gran reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en 1999 a través de una Iniciativa Legislativa Popular.

Con ello cerramos el contexto histórico completo, no sólo hacia el pasado, sino teniendo en cuenta las posibilidades del futuro, sin perjuicio de las

---

proyecto no recoge esta obligación previa en el caso de los procesos monitorios, probablemente porque entienda que la petición inicial monitoria ya es profa previa de intentar solucionar el proceso contencioso, de forma análoga a una papeleta de conciliación.

[198] Esta propuesta ya ha sido recogida en el artículo 21.1 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio.

[199] LAGAR TRIGO, D. Administradores de Fincas. Revista del CGCAFE. n.º 193. 3º Trimestre 2020. Págs. 10-16.

[200] Esta propuesta ya ha sido recogida en el artículo 21.3 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio.

[201] Hacemos nuestra esta propuesta, como ya hemos señalado en el capítulo primero.

propuestas legislativas que realizaremos en el presente estudio en el correspondiente apartado.

CAPÍTULO III

LA OBLIGACIÓN DE PAGO PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE

1.- Marco normativo

Establece el artículo 9.1.e) LPH que dentro de las obligaciones de cada propietario se encuentra la de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble. Este precepto establece el sistema de contribución y el tipo de gastos a los que se refiere.

Inicialmente, la regulación de la contribución a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble se realizó a través del artículo 396 CC, cuya regulación original señalaba:

> *Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes: 1.ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso. 2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios. 3.ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.*

Este precepto fue reformado a través de la Ley de 26 de octubre de 1939, que introdujo los elementos esenciales de la moderna regulación de la propiedad horizontal, si bien materia de contribución a los gastos, sostenía:

> *Los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos.*

La regulación inicial a través de un solo precepto del Código Civil se complementó con la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, que establecía que es obligación de los propietarios *"Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del*

inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". Esta regulación se ha mantenido hasta la actualidad, si bien, tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril, se ha eliminado la alusión a los tributos. Consideramos que se trata más de un descuido del legislador que de una omisión intencionada, puesto que los tributos son evidentes generales del inmueble.

2.- Naturaleza jurídica

La obligación de contribuir a los gastos comunitarios se relaciona directamente con el hecho de la propiedad del elemento privativo, que otorga al propietario la condición de condómino de los elementos comunes del edificio, lo que nos introduce en la cuestión del análisis de la naturaleza jurídica de esta obligación.

En este sentido es necesario destacar que nos encontramos ante lo que se define por la doctrina como obligaciones *propter rem*[202], es decir, aquellas en que la obligación deriva de la titularidad con la cosa objeto de la misma[203] y no con la persona del deudor, de tal forma que, si cambia el propietario de la cosa, cambia el sujeto pasivo de la obligación.

Como señala MANZANO FERNÁNDEZ,[204] la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, es una obligación indeterminada hasta que no haya un propietario determinado; añadiendo su carácter de ambulatorio, lo que entendemos que refuerza su condición de

---

[202] CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 2, Volumen I. Pág.61. Editorial Reus S.A 1987. ISBN 84-290-1276-1. DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III. Pág. 46. Editorial Tecnos. 1989. ISBN 84-309-1182-0. Castán Tobeñas se refiere a las obligaciones propter rem como derechos reales con obligación de hacer, a lo que hay que añadir lo que manifiesta Diez-Picazo en el sentido que quien tiene la titularidad en ese momento es "*el obligado a ejecutar la prestación"*.

[203] BLASCO GASCÓ, F. Derecho civil. Obligaciones y contratos. 1.998.3ª ed. Editorial Tirant online. DOCUMENTO TOL9.824: *"Las obligaciones propter rem son aquellas en las que el sujeto pasivo de la relación obligatoria se determina por su relación con la cosa: el deudor es quien en cada momento sea titular o poseedor de la cosa"*.

[204] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 104-106. Consejo Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. ISBN: 978-84-95240-42-2.

En igual sentido, MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Pág. 65. 2006. Editorial Dykinson. ISBN 84-9772-792-4.

obligación *propter rem*, puesto que esa titularidad dominical pasará de un propietario a otro a lo largo de la vida del inmueble[205].

Por lo tanto, lo que determina el nacimiento de la obligación de pago es el hecho de ser propietario[206], por lo que, en realidad, hasta que no exista tal propiedad esa obligación no surge, y para ello es totalmente independiente que el propietario lo sea por título de propiedad público o privado, inscrito o no, lo realmente importante es que sea propietario[207].

De hecho, por la generalidad de la doctrina se reconoce la naturaleza jurídica de la obligación descrita en el artículo 9.1.e) LPH como obligación *propter rem*[208], sin perjuicio de que en su caso se pudiera extender esta

---

[205] En el mismo sentido, SAP Granada (Sección 3ª), Sentencia núm. 274/2003, de 22 marzo. JUR 2003\185196: *"Obligación de condición " propter rem ", en cuanto es inherente a la titularidad del piso o local y pesa sobre el adquirente desde el momento que ingresa en la Comunidad (no se olvide, y ello es un inciso, que las obligaciones " propter rem " o "ambulatorias", son aquellas en las que el acreedor o el deudor, o ambos a la vez, no son conocidos individualmente en el momento en que se constituyen, o no son aquellos, el acreedor, el deudor, o ambos, los mismos desde que la obligación nace hasta que se extingue, por tanto, el sujeto pasivo o activo de aquellas, será la persona que se halle en una determinada situación, concretada en el acto de constitución de aquella, la obligación; ésta clase de obligaciones en el Derecho Romano estaban protegidas por una "actio in rem scripta")"*.

[206] En este sentido se pronuncian DIEZ NÚÑEZ y CARRERAS MARAÑA.

DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs.712-713. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

CARRERAS MARAÑA, J.M. Algunos problemas de legitimación pasiva en la reclamación de deudas comunitarias. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Septiembre 2016. SP/DOCT/20819: *"Coincidiendo plenamente con Díez Núñez en que la obligación de contribuir a las cargas y gastos del inmueble en proporción a la cuota de participación o, en su caso, a lo especialmente establecido, es una típica obligación de las llamadas ambulatorias o propter rem u ob rem. Ello supone una obligación por razón de la cosa en la que el deudor aparece determinado por el hecho de la titularidad de un derecho real derivado de ser el propietario de un piso o local en régimen de propiedad horizontal"*.

[207] Así lo reconoce DIEZ NÚÑEZ, con cita de la SAP Granada de 15 de abril de 2000, la que a su vez cita las RDGRN de 19 de junio de 1975 y 19 de diciembre de 1966. Igualmente, en el mismo sentido, podemos añadir la SAP Málaga (Sección 4ª), Sentencia núm. 518/2006 de 6 octubre. JUR 2007\166870: *"La inscripción registral es una posibilidad que permite la Ley, pero la falta de formalización notarial del título e inscripción registral no hace perder validez a los acuerdos legalmente adoptados, al menos entre los que han participado en las decisiones activa o pasivamente, y, la titularidad del inmueble (obligación propter rem) es la que genera, ante el uso o posibilidad de hacerlo de los elementos o servicios comunes, la obligación correlativa de contribuir, en la proporción establecida a los gastos comunes"*.

[208] Además de las anteriores, se puede citar a: GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 1344. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1. ESTRADA ALONSO, E. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Págs. 391-394.Editorial Trivium S.A. ISBN 84-7855-742-3. MARTÍN LEÓN. A. Comentario

obligación a quienes RODRÍGUEZ ROSADO califica de *"titulares del disfrute"*[209], entre los que podemos señalar a arrendatarios o usufructuarios, debiéndose distinguir entre los que el disfrute deriva de una relación personal o un derecho real, según veremos en capítulo ulterior.

No obstante, entendemos que cualquier pacto que alcanzara el propietario con cualquier persona con la que tenga una relación jurídica personal, en ningún caso vincularía a la comunidad de propietarios, sin perjuicio de que el propietario condenado pueda repetir contra quien se encuentra con él personalmente obligado, ya que al tratarse de una obligación *propter rem* la acreedora es la comunidad de propietarios y el deudor, el propietario de un elemento privativo, y por lo tanto, condueño en proporción a su cuota de participación de los elementos comunes del edificio.

Como consecuencia de lo anterior, el propietario obligado al pago en virtud de la obligación *propter rem*, no podrá en lógica consecuencia excepcionar esa relación jurídica obligacional con un particular frente a la acreedora comunidad de propietarios[210], aunque el propietario considere que en virtud de esa relación jurídica es el obligado quien tiene que pagar. Como decíamos, no cabe alegar esa obligación particular como excepción, la única posibilidad jurídica viable es ejercitar una acción de repetición contra el obligado al pago, siendo ésta una de las consecuencias jurídicas de la naturaleza jurídica de este tipo de obligaciones. Otra consecuencia es la afección real del inmueble, de cuya privativa propiedad deriva el hecho de ser a su vez copropietario de los elementos comunes del edificio, que se tratara en un capítulo posterior.

De hecho, a nuestro juicio se mantendrá la naturaleza jurídica de obligación *propter rem*, aún en los supuestos en los que en el procedimiento de reclamación de pagos pendientes correspondientes a los gastos de sostenimiento del inmueble sean llamadas personas distintas a los actuales propietarios, como pueden ser los supuestos en los que no haya habido

---

a la Sentencia de 22 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3166). Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil n.º 79/2009 parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios. Editorial Civitas, SA. 2009. BIB 2009\51. *"Una de las obligaciones de todo comunero, probablemente la fundamental, es la de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Esta obligación ha sido configurada como subjetivamente real, de las denominadas ambulatorias o "propter rem", ya que la especial vinculación del sujeto pasivo se determina por la titularidad de un piso o local y cesa cuando se deja de ser propietario"*.

[209] RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Director: José María Miquel González. Págs. 259-273. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[210] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 104-106. Consejo Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. ISBN: 978-84-95240-42-2.

notificación del cambio de titularidad al que se refiere el artículo 9.1.i) LPH y, por lo tanto, resulte una responsabilidad solidaria.

También podemos encontrarnos el supuesto en que se formule reclamación frente al que era propietario cuando se determinó la deuda, contra el actual propietario o el titular registral, circunstancia ésta a nuestro entender tampoco desvirtúa la naturaleza jurídica de la obligación *propter rem*.

En todos estos casos la legitimación pasiva no deriva de una obligación personal, sino de una titularidad dominical pasada o presente, consecuencia de situaciones derivadas de ser actual propietario, titular registral o propietario anterior incumplidor de la obligación de pago o de la carga de notificar el cambio de titularidad[211].

Anteriormente señalábamos cómo la calificación de este tipo de obligaciones es de construcción doctrinal, en ningún caso legal; es más, como señala DIEZ NÚÑEZ[212] lo que se pretende es superar la *"concepción obligacionista"* de los derechos reales[213], y de ahí derivan las obligaciones *propter rem* o ambulatorias y entre estas se enmarca como ya hemos dicho, la obligación de contribuir a los gastos del edificio a que se refiere el artículo 9.1.e) LPH. Precisamente por ser de construcción doctrinal y no legal, existen autores que piden prudencia de cara esta calificación[214], siendo que esta prudencia fue manifestada en primer lugar por ZURILLA CARIÑANA[215].

Respecto de lo manifestado por esta esta última autora, debemos destacar que, si bien es cierto que inicialmente llama a la prudencia y a la necesidad de analizar cada caso concreto, termina reconociendo que de los preceptos legales que regulan esta obligación [art. 9.1.e) y 21.1 LPH], se desprende que nos

---

[211] En este sentido, MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Pág. 65. 2006. Editorial Dykinson. ISBN 84-9772-792-4; y ESTRADA ALONSO, E. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Págs. 391-394.Editorial Trivium S.A. ISBN 84-7855-742-3.

[212] DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs.712-713. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

[213] Para esta concepción, los derechos reales se fundamentan en la obligación de los terceros de respetar la relación del titular con la cosa.

[214] MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Pág. 65. 2006. Editorial Dykinson. ISBN 84-9772-792-4.

DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Págs.712-713. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

[215] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 296-297. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4.

encontramos ante una auténtica obligación *propter rem*. Entendemos que la prudencia inicial derivaba del hecho de la existencia de la afección de la finca respecto de las deudas anteriores a los actuales propietarios, pero como ya se ha señalado anteriormente, a nuestro juicio, esto refuerza más si cabe la naturaleza *propter rem* de la obligación de contribuir. En todo caso, la afección real deriva de situaciones actuales o pasadas provenientes en todo caso de la condición de titular dominical de la vivienda o locales (o plaza de aparcamiento, trastero o cualquier otro elemento privativo del edificio que tenga asignada cuota de participación y por tanto convierta a su propietario en condueño de los elementos comunes del edificio).

Es más, aunque la denominación *propter rem* deriva de una construcción doctrinal, no deja de tener un reconocimiento legal pues se trata de una obligación legal del artículo 1090 CC que nace de una ley especial, concretamente los citados artículos 9.1.e) y 21.1 LPH.

Por lo que tratándose de obligaciones nacidas de la ley (art. 1090 CC) y que deben ser cumplidas por los propietarios [art. 9.1.e) y 21 LPH], con independencia de cómo se las quiera denominar son una realidad innegable y el nombre de obligación *propter rem* está claramente consolidado no sólo por la doctrina[216], sino también por la jurisprudencia y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado[217].

A nuestro juicio, estamos ante una obligación *propter rem*, de configuración legal ex artículo 9.1.e) LPH, que determina la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble de quien en cada momento sea el propietario de un elemento privativo del edificio, que de conformidad con la naturaleza jurídica intrínseca de la propiedad horizontal, le convierte inexorablemente en copropietario de los elementos comunes del edificio y por tanto, debe contribuir a su mantenimiento conforme a su cuota de participación o a lo especialmente establecido. Incluso así también se reconoce en el ámbito de la regulación catalana de la propiedad horizontal (cómo

---

[216] SIERRA PÉREZ, I. Obligaciones "propter rem" hoy: los gastos comunes en la propiedad horizontal- Editorial Tirant Online. 2002. TOL 215.623.

[217] SAP Vizcaya (Sección 3ª), Sentencia núm. 290/1998 de 18 junio. AC 1998\1219. SAP León (Sección 2ª), Sentencia núm. 329/1998 de 1 septiembre. AC 1998\1834. SAP Valencia (Sección 7ª), Sentencia núm. 651/2007 de 19 noviembre. JUR 2008\84732. SAP Badajoz, Sec. 2.ª, 247/2014, de 22 de octubre. SP/SENT/791446. SAP Málaga (Sección 5ª), Sentencia núm. 428/2017 de 7 septiembre. JUR 2018\16055. SAP Málaga, Sec. 4.ª, 8/2018, de 8 de enero. SP/SENT/962493. STS, Sala Primera, de 27 junio de 2018. (SP/SENT/961207). SAP A Coruña, Sec. 3.ª, 49/2021, de 4 de febrero. SP/SENT/1093437. SAP Madrid, Sec. 20.ª, 268/2021, de 30 de junio. SP/SENT/1116137. RDGRN de 22 marzo 2000. RJ 2000\2734. RDGRN de 25 de abril de 2012 (SP/SENT/677787).

veremos en el capítulo relativo al derecho comparado, en este caso interno), tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial[218].

3.- Objeto de la obligación de pago: gastos generales

3.1.- Concepto

El artículo 9.1.e) LPH define lo que son gastos generales, como aquellos que teniendo como finalidad *"el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades"*, tengan además la característica de *"que no sean susceptibles de individualización"*. Definición, que como considera SIERRA PÉREZ[219], se realiza en sentido positivo[220].

De conformidad con el artículo 9.2 LPH, otra característica fundamental respecto de los gastos generales y que posteriormente desarrollaremos es que la no utilización de un servicio no exime de la obligación de contribuir a su sostenimiento.

De hecho, parte de la doctrina[221] considera que la obligación de contribuir a los gastos generales es la más importante que tienen los condueños[222]. Por nuestra parte entendemos que más que tratarse de la obligación más importante, el contribuir a los gastos generales es el presupuesto básico para el

---

[218] En este sentido, SAP Barcelona, Sec. 1.ª, 346/2021, de 14 de mayo. SP/SENT/1110562. *"En consecuencia, procede la condena a la demandada al pago de la suma de 2.462,10 euros, al determinarse legalmente su responsabilidad, a partir de la referida afección real o "propter rem" de la vivienda de su propiedad, respecto del año de adquisición, y los cuatro anteriores, así reiterado en el artículo 553-4 del Código Civil de Cataluña…"*.

[219] SIERRA PÉREZ, I. Obligaciones "propter rem" hoy: los gastos comunes en la propiedad horizontal- Editorial Tirant Online. 2002. TOL 215.623.

[220] Así lo entiende además la generalidad de la doctrina: ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 297-298. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4. GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Págs. 1.363-1.368. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1. RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Director: José María Miquel González. Págs. 272-274. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[221] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 9. Las obligaciones de los propietarios. LEY 49/1960 de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Editorial Sepín. Artículo Monográfico. Marzo 2018. SP/DOCT/74403 y; RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Director: José María Miquel González. Págs. 272-274. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[222] SAP Madrid, Sec. 13.ª, 432/2016, de 21 de octubre (SP/SENT/878298): *"De dicha regla se desprende que la principal obligación de los comuneros es la de participar en el sostenimiento de los gastos comunes…"*.

cumplimiento de la mayoría de las obligaciones que establecen los artículos 9, 10 y 17 LPH, puesto que sin dinero difícilmente se podrán ejecutar obras, levantar cargas, mantener servicios, etc.

En consonancia con lo anterior, nos encontramos ante una obligación de contenido dinerario[223], puesto que en este caso la contribución a la que se refiere el precepto a nuestro juicio, no puede ser sustituida por un trabajo o la prestación de un servicio, a pesar de que en la práctica haya comunidades que, por ejemplo, eximen a un condueño del pago de esta obligación a cambio de la limpieza de las partes comunes, o que realice funciones propias de conserjería, o cualquier otra.

Si el copropietario que realiza las labores de limpieza o cualquier otra de los elementos comunes lo hace a cambio de una remuneración, ya sea salarial o por compensación con su obligación de contribuir a los gastos de sostenimiento del edificio, a nuestro juicio se encuadraría dentro del ámbito de una relación laboral en consonancia con lo dispuesto en el artículo 1.1 ET[224], puesto que se estaría prestando a cambio de remuneración, un servicio por cuenta ajena dentro del ámbito de dirección y organización del empleador y ello, con independencia del margen de una cierta autonomía en la prestación del servicio que incluyera libertad de horario[225].

---

[223] Así VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501 y; RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Director: José María Miquel González. Págs. 272-274. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[224] Artículo 1.1 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores: *"Esta ley será de aplicación a los trabajadores que voluntariamente presten sus servicios retribuidos por cuenta ajena y dentro del ámbito de organización y dirección de otra persona, física o jurídica, denominada empleador o empresario"*.

[225] STS, Sala Cuarta, de lo Social, de 20 de enero de 2015. SP/SENT/802733: *"La calificación de la relación como laboral ha de hacerse en cada caso en atención a los indicios existentes, valorando principalmente el margen de autonomía del que goza quien presta el servicio.*

Como se ha apuntado, la ajeneidad y dependencia se aprecian cuando es la empresa la que dispone de la organización y bajo la misma se desarrolla la actividad contratada, sin que el trabajador aporte infraestructura o elementos materiales. Tal sucede en el presente caso en que, por más que la trabajadora pudiera tener libertad en la concreción horaria de la prestación del servicio, lo cierto es que lo único que aportaba era su mano de obra, comprometiéndose a cambio a efectuar la limpieza durante determinado número de horas semanales, sometida a las lógicas indicaciones de la comunidad empleadora, que es quien designaba las tareas y es titular del lugar en que aquéllas se efectúan.

No es la trabajadora la que posee una organización que ponga a disposición de la empresa. La cobertura de su baja por una familiar de la actora tampoco sirve para negar la laboralidad del vínculo, no siendo infrecuente que, en este tipo de trabajos, la búsqueda de una persona que sustituya a al titular se haga mediante la referencia del mismo. Los servicios

Sin perjuicio de que la mayoría de las veces estas iniciativas tengan un trasfondo muy bien intencionado, generalmente implica incumplimiento de normas laborales y tributarias que suelen derivar en responsabilidad de esta naturaleza para la comunidad de propietarios. Existe la posibilidad de que quien presta estos trabajos retribuidos acabe demandando a la comunidad de propietarios con la finalidad de que se reconozca como laboral su relación, exigiendo además el alta en el correspondiente régimen de la Seguridad Social. Incluso podría darse el supuesto en que se produzca un accidente laboral y el alta se tramite de oficio por la Seguridad Social con las correspondientes sanciones a la comunidad contratante.

La obligación de contribuir a los gastos descritos, no sólo se produce cuando una comunidad de propietarios está debidamente constituida, sino incluso también cuando no lo está, puesto que su existencia no sólo deriva de la voluntad de los condueños, sino de la propia naturaleza de las comunidades de propietarios en cuanto resulta de la coexistencia de elementos privativos y comunes en el propio edificio[226].

Aunque no sea necesaria la constitución formal de la comunidad de propietarios para la exigencia de la obligación de contribuir, no evita que deba constituirse precisamente por tratarse de una norma de derecho necesario y, por lo tanto, consecuencia de la imperatividad de la norma. Los copropietarios[227] deberán otorgar el título constitutivo de la comunidad de propietarios, en el que además se fijen las cuotas de participación. Quien se aproveche de elementos y servicios comunes, o aun no aprovechándose sea copropietario de los mismos por ser titular de un elemento privativo, no podrá excepcionar la falta de título constitutivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.b) LPH.

En definitiva, para que un gasto pueda reputarse como general tiene que tener dos características fundamentales[228]:

---

de la persona sustituta eran remunerados directamente por la misma empresa, sin que la ahora recurrente interviniera en la ejecución de esa relación de sustitución.

En suma, la prestación de servicios no se encontraba fuera del círculo rector y de dirección de la comunidad que lo recibía, sino precisamente en clara conexión de dependencia de aquélla".

[226] CABALLERO GEA, J.A. Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales. Legislación complementaria. Págs. 232-237. Editorial Dykinson. Madrid 1999. ISBN: 84-8155-475-8.

[227] Ya sea el propietario único del edifico antes de iniciar la venta de los elementos privativos o los sucesivos adquirientes, como se desprende del artículo 5 LPH.

[228] SAP Baleares, Sec. 5.ª, 63/2016, de 7 de marzo (SP/SENT/850914): *"... Y, pueden los gastos comunes, en sentido positivo, definirse como los necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades; en sentido*

A.- Por su finalidad, tiene que tener como objeto *"el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades"*. Lógicamente, si todos los condueños acuerdan crear un fondo conjunto para donarlo a una obra benéfica, será una actuación de todos ellos, no sólo de unos, pero al no tener como finalidad la prevista en el artículo 9.1.e) LPH, no podrá ser calificado como un gasto general y mucho menos ser reclamado como tal concepto, o tener las garantías de cobro propia de los gastos generales previstos en el mencionado precepto de la Ley de Propiedad Horizontal.

B.- Desde un punto de vista de los copropietarios a quien puede imputarse el mismo, debe tratarse de un gasto no susceptible de individualización, o como reitera el artículo 9.2 LPH, que no pueda imputarse a uno o varios pisos o locales.

3.1.1.- Gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades

Señalar que el párrafo primero del artículo 9.1.e) LPH es reiteración del artículo 9.5 LPH vigente hasta el 28 de abril de 1999, salvo que este incluía los tributos como gastos generales, mientras que el vigente precepto no lo contiene. En nuestra opinión entendemos que se trata de un descuido por parte del legislador, si bien algún autor[229] considera que la supresión se debe a que en la práctica no hay tributos que recaigan de forma global sobre el edificio. VENTURA-TRAVESET[230] considera que los impuestos que no puedan ser individualizados en uno o varios pisos o locales, sí que estarán incluidos como gastos generales.

Sin embargo, existen diversas figuras tributarias que afectan a las comunidades de propietarios, como puede ser el Impuesto de Bienes Inmuebles de las viviendas comunitarias destinadas a portería u otros usos, vados permanentes o impuesto de carruajes en el ámbito de los garajes comunitarios[231]. Una figura jurídica asimilable será la tasa por ocupación del subsuelo, aplicable en las concesiones administrativas de plazas de

---

negativo, como aquellos no individualizables o no individualizados, no susceptibles, por tanto, de ser imputados objetivamente a los diferentes pisos o locales...".

En el mismo sentido, DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Pág. 715. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

[229] GÓMEZ MARTÍNEZ, C. y GÓMEZ MARTÍNEZ, J. La Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 121. Editorial Aranzadi. 1999. ISBN 84-8410-366-8.

[230] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[231] Cfr. Artículo 63 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

aparcamiento que, aunque no sean auténticas comunidades de propietarios y se rijan por las normas de la concesión, los beneficiarios de las mismas suelen organizarse como comunidad de concesionarios que cuentan con gastos generales como puede ser la citada tasa, mantenimiento de elementos que aunque no son de su titularidad sí que son de uso común, incluso se suele nombrar un presidente y un administrador profesional.

Con independencia del motivo de su exclusión, si el tributo beneficia a la comunidad, como ocurre en los ejemplos expuestos, a nuestro juicio es evidente que nos encontramos ante gastos generales. Es más, aunque haya desaparecido la mención *"tributos"*, en todo caso ese gasto se podría incluir perfectamente en el concepto *"gasto general"* de la comunidad de propietarios.

Respecto a la clasificación de los gastos generales, ZURILLA CARIÑANA[232] y VENTURA-TRAVESET[233] hacen referencia al criterio que seguía la generalidad de la doctrina con anterioridad al I Simposio sobre Propiedad Horizontal celebrado en Valencia en 1972, que diferenciaba como gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble los de conservación y reparación del edificio, distinguiéndolos en su clasificación de los gastos extraordinarios, mejoras e innovaciones; que bien pudiera parecer que siguiera la distinción entre gastos necesarios de los útiles y suntuarios que respecto de la posesión establecen los artículos 453 y 454 CC. A raíz de este encuentro se superó dicha distinción a nivel doctrinal, puesto que entendemos que todos los citados deben ser considerados como gastos generales.

Este criterio es el que mantiene ESTRADA ALONSO[234] al incluir entre los gastos generales los de conservación, reparación y mejora siempre que todos ellos causen beneficio al edificio o a todos los propietarios, incluyendo dentro de ellos a las obras que sean exigidas por las administraciones públicas a las que se refiere el artículo 10 LPH.

Sin embargo, RODRÍGUEZ ROSADO[235] mantiene que los gastos de conservación y mejora deberán ser sufragados a costa del fondo de reserva y lo que este no cubra, deberá sufragarse mediante una cuota extraordinaria a pagar

---

[232] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 297-298. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4.

[233] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[234] ESTRADA ALONSO, E. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Págs. 387. Editorial Trivium S.A. ISBN 84-7855-742-3.

[235] RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Director: José María Miquel González. Págs. 272-274. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

por los condueños, si bien lo circunscribe a la conservación y reparación que resulta *"obligatoria para la comunidad exigibles por cualquier propietario (arts. 10.1 y 11.1)*[236]*"*.

A nuestro juicio y sin perjuicio de que el derogado artículo 10.5 LPH vigente hasta el 28 de junio de 2013 y el ahora vigente artículo 10.2 c) LPH parecen hacer distinción entre gastos obligatorios y gastos generales, la realidad es que entendemos que esa distinción se refiere más al origen del gasto que a la generalidad del mismo.

Tanto los gastos fruto de un acuerdo adoptado en junta de propietarios, ya sean ordinarios o extraordinarios, acordados libremente por la comunidad de propietarios y que aparecen regulados en el artículo 17 LPH, cómo los que resultan obligatorios y vienen regulados en el artículo 10 LPH, son los que podemos denominar gastos generales, que vienen descritos en el artículo 9.1.e) I LPH. En ambos casos nos encontramos ante gastos generales del edificio puesto que, a nuestro juicio, el concepto sostenimiento del edificio incluye el mantenimiento, conservación y reparación del mismo, ya sea porque así lo decidan sus copropietarios, ya sea porque así lo deciden las administraciones públicas.

La única diferencia es que mientras que los gastos generales del artículo 9.1.e) LPH y fruto de la autonomía de la voluntad de los condueños deben ser aprobados por estos, conforme a las mayorías establecidas en el artículo 17 LPH; sin embargo, los gastos obligatorios impuestos por las administraciones públicas, a los que se refiere el artículo 10 LPH no necesitan ser aprobados. En este último caso, la autonomía de la voluntad se constriñe a la aprobación de la distribución de la derrama (gasto extraordinario y, por lo tanto, gasto general), así como su forma de pago.

La junta de propietarios podrá decidir la forma de reparto entre los condueños (dentro de los límites de autonomía de la voluntad que el ordenamiento jurídico le confiere y que más adelante veremos), así como los plazos para su pago, pero todo ello no desnaturaliza en absoluto su condición de gasto general, puesto que implica conservación del edificio y no está individualizado, con independencia de que en su origen resulte obligado por una administración pública o sea consecuencia de obras de accesibilidad universal.

Cuando el artículo 10.2.c) LPH destaca la afección real *"en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales"*, a nuestro juicio no está haciendo una distinción o excluyendo del

[236] Art. 11 LPH derogado por Ley 8/2013, de 26 de junio, si bien las innovaciones a que se refería dicho artículo, se regulan en la actualidad en el art. 17.4 LPH.

concepto gastos generales del edificio a los referidos en el artículo 10.1 LPH, sino que lo que pretende es plasmar sin género de duda que dichos gastos generan las mismas garantías de cobro a que se refieren los párrafos segundo a cuarto del artículo 9.1.e) LPH.

Quizás la crítica que se podría realizar al respecto es que el legislador al redactar la Ley 8/2013 de 26 de junio, bien pudo haber redactado el artículo 10.2.c) LPH en el sentido de que al ser estos gastos generales también gozarán de la afección a la que se refiere el artículo 9.1.e) LPH, lo que sin duda despejaría cualquier duda sobre la naturaleza de estos gastos, sin perjuicio de que en la práctica gocen sin duda de tal afección. De aquí que consideremos que hubiera sido más conveniente manifestar en el artículo 1.2.c) LPH la expresa cualificación de generales de estos gastos. Este mismo criterio es el que mantiene GÓMEZ DE LA ESCALERA[237], quien, además, añade como gasto general el pago de la prima de seguro a la que se refiere el artículo 9.1.f) LPH al tratar el fondo de reserva.

Nuestra consideración de que todos los gastos comunes del edificio deben ser considerados como gastos generales, entendemos que viene avalada por el artículo 21.2 LPH en la redacción que del mismo resulta de la Ley 10/2022, de 14 de junio, en el sentido que incluye como gastos comunes los siguientes: *"tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva"*.

Con todo lo dicho hasta aquí y sin perjuicio de un mayor desarrollo en un epígrafe posterior, ya podemos hacer la primera clasificación de los gastos generales del edificio, en virtud del criterio del origen de su determinación:

En primer lugar nos encontramos con los gastos generales de origen voluntario por parte de los condueños, que los acuerdan a través de las juntas de propietarios, tal y como determina el artículo 14 b) y c) LPH y con las mayorías previstas en el artículo 17 LPH.

En segundo lugar, nos encontramos con los gastos generales de origen obligatorio por determinación de las administraciones públicas competentes a las que se refiere el artículo 10.1 LPH, sin perjuicio que la derrama la distribuya la junta de propietarios y establezca un plan de recaudación y pago de la misma, como bien hemos señalado previamente y determina el artículo 10.2.a) LPH.

No obstante, la doctrina ha venido estableciendo otro tipo de clasificaciones, si bien creemos que la anterior es la que resulta más relevante

[237] GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. La obligación de contribuir a los gastos generales en la Ley de Propiedad Horizontal tras la Ley 8/1999. Artículo monográfico. Editorial Sepín. Septiembre de 1.999. SP/DOCT/945.

tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal operada a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

Como ejemplo de clasificaciones en la doctrina:

GÓMEZ DE LA ESCALERA realiza otra clasificación de los gastos generales en relación a su objeto:

"Necesarios": Derivados de la conservación y mantenimiento del inmueble.

"Consecuencia del goce y funcionamiento del edificio y sus servicios e instalaciones generales".

Derivados *"de las cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización".*

"Los gastos de defensa jurídica"[238]

Igualmente FUENTES LOJO realiza también una clasificación de gastos generales por su objeto: *"Administración", "Conservación" y "Reparación"*[239].

VENTURA-TRAVESET clasifica los gastos generales por su finalidad: *"Para sostenimiento del inmueble"*, *"Por razón de los servicios"*, *"Cargas"* y *"Responsabilidades"*[240]

Una última clasificación divide los gastos generales en ordinarios y extraordinarios; sin embargo, entendemos que merece un epígrafe aparte como veremos más adelante.

Somo conscientes de la clasificación de gastos que con carácter general realiza el Código Civil: necesarios[241], útiles[242] y lujo[243]. Sin embargo, esta clasificación no tiene transcendencia en el régimen de la propiedad horizontal.

Por último, debe tenerse en cuenta que, como manifiestan DORREGO DE CARLOS y ARANDA ESTÉVEZ[244], la obligación de pago de los gastos

---

[238] GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. La obligación de contribuir a los gastos generales en la Ley de Propiedad Horizontal tras la Ley 8/1999. Artículo monográfico. Editorial Sepín. Septiembre de 1.999. SP/DOCT/945.

[239] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 794. Editor José Mª Bosch. ISBN. Año 1998. 84-7698-488-X.

[240] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 353-354. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[241] Artículos 233, 293, 453, 455, 886, 1318, 1518, 1695, 1882 y 1893 CC.

[242] Artículo 453 y 1893 CC.

[243] Artículos 454 y 455 CC.

generales subsiste aunque no se convocara junta de propietarios, puesto que a nuestro juicio la obligación de contribuir existe por el mero hecho de ser propietario con independencia del acto formal de convocatoria de la junta. Ello, sin perjuicio obviamente de la responsabilidad en que pudiera incurrir el presidente, aunque en todo caso atemperada por la posibilidad de exigir su convocatoria por parte del 25% de propietarios que representen a su vez el 25% de cuotas de participación, como expresamente autoriza el artículo 16.1 LPH.

No obstante, una cosa es que persista la obligación de contribuir a los gastos generales del edificio, otra bien distinta es que, en caso de falta de convocatoria de junta de condueños, nos podamos encontrar con la imposibilidad de adoptar el acuerdo de liquidación de la deuda o de aprobación del ejercicio de la acción de reclamación de la deuda. En el mismo sentido, aunque la junta de propietarios no apruebe un presupuesto de gasto, esto no hace que los condueños no tengan que contribuir sino que se prorrogará la cuantía de las cuotas mensuales aprobadas en la última junta de propietarios. Otra cosa serán las responsabilidades de los órganos de gobierno de la comunidad, además de que la obligación de mantenimiento del edificio y las actuaciones de accesibilidad universal no precisan de acuerdo comunitario, tal y como establece el artículo 10.1 LPH.

Entendemos que resulta importante hacer estas consideraciones a la luz de la situación producida por la COVID-19, que impidió celebrar juntas de propietarios, y todo ello sin perjuicio, naturalmente, de que en caso de urgencia el administrador pueda adoptar las medidas para la conservación y entretenimiento de la casa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c) LPH.

De hecho, el citado precepto contiene la expresión *"medidas que resulten urgentes",* con lo que no están acotadas las medidas a tomar, entendiendo que quedan éstas a su libre decisión con los únicos requisitos de que sean urgentes y que se dé cuenta inmediata al presidente y a la junta de propietarios en cuanto resulte posible.

Todo ello debe ponerse en relación, además, con una de las obligaciones del administrador reguladas en el artículo 20 d) LPH, que literalmente señala: *"... realizar los cobros que sean procedentes"*.

Entendemos que por *"procedentes"* se refiere a los que han sido aprobados debidamente en junta de propietarios o que resulten obligatorios conforme el artículo 10 LPH, pero dado que estamos tratando de situaciones de urgencia

---

[244] DORREGO DE CARLOS, C. y ARANDA ESTÉVEZ, J.L. Derecho de la propiedad horizontal. Págs. 158-159. Editorial CISS PRAXIS. Wolters Kluwer. Barcelona 2.000. ISBN 84-7197-615-3.

como la derivada de la COVID-19, nuestro criterio es que el administrador podría reclamar los gastos generales sin necesidad de aprobación mediante junta de propietarios si al no hacerlo la comunidad de propietarios se quedara sin dinero para llevar a cabo *"el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización"*.

3.1.2.- Gastos no susceptibles de individualización

La segunda característica que ha de concurrir en un gasto que sea general es que no sea susceptible de individualización, según dispone el artículo 9.1.e) LPH.

En una deficiente técnica legislativa, como más adelante veremos, el artículo 9.2 LPH establece como criterio para reputar un gasto como general que éste no sea *"imputable a uno o varios pisos o locales"*.

Compartimos con RODRÍGUEZ ROSADO[245] que el afirmar que un gasto para ser general requiere que no sea imputable a uno o varios elementos privativos, es reiterar que el gasto no sea susceptible de individualización. El precepto incurre en una innecesaria repetición.

Individualizar un gasto es imputarlo a un condueño, si bien a este respecto conviene hacer alguna precisión:

Efectivamente, aunque el gasto se pueda repercutir a distintos condueños, si la factura inicial se emite a la comunidad de propietarios y es ésta quien la paga, estaríamos ante un gasto general, aunque posteriormente se repercuta ese gasto general a cada condueño en función de su consumo[246]. No entendemos que la emisión de factura a la comunidad o a los copropietarios sea un criterio suficiente para distinguir si estamos ante un gasto común o individualizable[247].

---

[245] RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Director: José María Miquel González. Págs. 272-274. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[246] En este sentido, VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501. Igualmente, SAP Murcia, Cartagena, Sec. 5.ª, 159/2020, de 7 de octubre. (SP/SENT/1072291). Señala esta Sentencia que el hecho de que el consumo de agua sea individualizable, no significa que no pueda reclamarse como gasto común cuando el contrato de suministro está a nombre de la comunidad y se abastece a los inmuebles con un solo contador general. Se trata de un solo contrato, con reparto interno de los gastos entre los distintos propietarios.

[247] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 9. Las obligaciones de los propietarios. LEY 49/1960 de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Editorial Sepín. Artículo Monográfico. Marzo 2018. SP/DOCT/74403. Entiende este autor que sólo se entenderá como individualizado si la factura se emite directamente a cada condueño y éste, será responsable directo de su pago.

En relación con el artículo 9.2 LPH, que proclama la generalidad del gasto no imputable a uno o varios elementos privativos, debe tenerse en cuenta, además, que en muchas ocasiones las comunidades de propietarios no realizan la distribución de los gastos entre todos los condueños, como ocurre en los casos de exoneración de gastos a los que nos referiremos en su apartado correspondiente. La exoneración de gastos puede provenir de una posibilidad legal, como señala el artículo 17.4 LPH, porque así lo establezcan los estatutos o se apruebe en junta de propietarios. Esto provocará que a la hora de elaborar un presupuesto comunitario o clasificación de gastos realizados en el ejercicio económico no se sumen de forma indiscriminada todos los gastos de la comunidad, sino que estos se clasifiquen por personas obligadas a su pago. En este sentido SAP Madrid de 21 de julio de 2020.[248].

Puede darse el supuesto de una comunidad formada por viviendas, garajes y locales comerciales. Habrá gastos en los que participen sólo las viviendas, otros viviendas y garajes, otros sólo garajes e incluso algunos en los que participen todos. El hecho de que haya gastos que por la propia naturaleza de los mismos y por las exoneraciones antes aludidas, sólo puedan atribuirse a unos elementos privativos y no a otros, no excluye su consideración como gastos generales. En este sentido compartimos lo manifestado por GUILARTE GUTIÉRREZ y MARTÍNEZ ESCRIBANO[249], al considerar que muchas veces

---

[248] SAP Madrid, Sec. 13.ª, 265/2020, de 21 de julio. (SP/SENT/1066329): *"Las cuentas impugnadas establecen un sistema de distribución diferenciando grupos de gastos en función de su individualización. Así el Grupo I (ascensores, energía eléctrica, limpieza, mobiliario y gastos extraordinarios de ascensor), se distribuyen entre cada uno de los portales y posteriormente al importe resultante se aplica el coeficiente de cada uno de los propietarios que integran cada edificio. Los gastos del Grupo II (conserjes, limpieza de garaje, recogida de basuras, Seguridad Social, suplentes, seguro finca, mantenimiento de extintores, material de oficina y fotocopias, jardín, reparaciones, servicios bancarios, otros tributos y mantenimiento de puertas) se asignan distintas cantidades entre los distintos portales. Los gastos del Grupo III (administración, alquiler salón de actos y lectura de contadores) se reparten entre todos los propietarios. Los gastos del Grupo IV (gasóleo, descarga, caldera, agua, energía eléctrica, servicios profesionales independientes y fondo de reserva) se distribuye por coeficientes. Por último, los del Grupo V (mantenimiento antena) se reparten entre viviendas partes iguales. Por tanto, salvo en lo referente a los gastos del grupo IV, que sigue el sistema de distribución con arreglo al coeficiente, la distribución de los restantes sigue el criterio de individualización y atribución por portales a los que es imputable.*

Ello, sin embargo, contra lo apreciado por el Juzgador de primera instancia, no es contrario al citado art. 9.1.e) pues este precepto, como declara la STS de 22 de diciembre de 1979 (ROJ: STS 4704/1979) " solo permite acudir a la pauta contributiva de la cuota de participación en el único supuesto de que los gastos por razón de servicios, tributos, cargas y otros conceptos "no sean susceptibles de individualización", por lo que respecto de los que sí lo son, cabe establecer regla especial".

[249] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir con arreglo

no es fácil distinguir en todos los supuestos, si un gasto es general o individualizable. Señalan estos autores cómo *"existen muchas posibilidades intermedias cuya adscripción pudiera resultar dudosa"*. Analiza MACÍAS CASTILLO[250] la STS de 29 de mayo de 2009[251] que fija como doctrina jurisprudencial que para que un gasto común pase a ser considerado individualizable es preciso *"su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad"*.

Procede en este caso, analizar algunos supuestos en que existen distintas consideraciones a la hora de establecer si estamos ante un gasto común o individualizable, dejando claro que es una relación a título de ejemplo y no exhaustiva, de todos los supuestos prácticos que pudieran darse:

A.- Balcones: Los balcones tienen una doble vertiente, puesto que, si bien es cierto que el espacio que delimitan es privativo, no lo es menos su carácter común en cuanto que son cubierta del piso inmediatamente inferior y suelo del superior[252]. Y ello, porque la fachada y el techo son siempre comunes, por lo que la conservación, reparación o sustitución corresponden a la comunidad de propietarios, mientras que en lo demás corresponde al condueño que los disfruta[253].

B.- Terrazas: Las terrazas de pisos áticos son a su vez cubierta del edificio ya que su suelo es a la vez techo de la vivienda inmediatamente inferior. Estas

---

a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por deudas. Editorial Aranzadi. DOC2013/2592.

[250] MACÍAS CASTILLO, A. Concepto y validez de los denominados gastos individualizables en el régimen de propiedad horizontal. Actualidad Civil, N.º 17, Sección Fundamentos de Casación, Quincena del 1 al 15 oct. 2009, pág. 2103, tomo 2, Editorial La Ley. LEY 15366/2009.

[251] STS, Sala Primera, de lo Civil, 335/2009, de 29 de mayo. SP/SENT/462119.

[252] STS, Sala Primera, de lo Civil, 15/2007, de 18 de enero. SP/SENT/103135. *"... estos balcones, como las galerías y miradores, además de formar parte inseparable de su fachada hacen la función de muro delimitador de los pisos al exterior, y son, obviamente, elementos necesarios para el uso y disfrute del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil, razón por la cual gozan de igual protección que ésta en cuanto a sus posibles modificaciones y alteraciones, por más que el espacio que delimitan sea privativo, lo que determina la responsabilidad directa de la Comunidad sobre este elemento común de cierre del edificio, en lo que hace a su conservación y, en su caso, reparación o sustitución, y la de quien lo disfruta en lo demás, en la forma que establezca el título constitutivo o resuelvan en forma legal los comuneros sobre el uso y disfrute de los mismos"*.

[253] SAP Málaga, (Sec. 5.ª), 261/2015, de 21 de mayo. SP/SENT/827953. *"Los balcones o terrazas, aun siendo privativos (para acreditarlo hay que acudir al título), también sirven de cubierta del piso inferior y forma parte de la estructura exterior del edificio y aun siendo exclusivo el uso del propietario, sean o no privativas, la fachada o el techo son parte de la estructura del inmueble y como tal son comunes y cerramiento, si cambia la configuración del edificio requiere acuerdo unánime"*.

terrazas pueden ser privativas de los propietarios de los pisos áticos o de uso exclusivo de los mismos. Salvo indicación en contra de los estatutos, corresponde su reparación a los propietarios o usuarios de las terrazas en cuanto al deterioro derivado del uso se refiere y de su configuración interior, si bien si el deterioro proviene de un elemento estructural del edificio su reparación será a cargo de la comunidad de propietarios[254].

C.- Bajos con jardín: Si el jardín es comunitario pero de uso exclusivo del propietario de la vivienda en planta baja colindante, a éste le corresponde los gastos de mantenimiento, y lo que excedan de este concepto corresponderá a la comunidad de propietarios[255]. Una aplicación estricta de la norma implicaría considerar como gasto individual aquel al que deben contribuir los propietarios de viviendas pero que, por ejemplo, estuvieran exentos de pago los propietarios de locales comerciales. En caso de duda, como veremos, entendemos que debe aplicarse la presunción de generalidad del gasto.

A nivel jurisprudencial debe tenerse en cuenta la STS de 1 de octubre de 2014[256], que analiza la ejecución de una obra en una comunidad de propietarios, distinguiendo:

La reforma en los elementos comunes del edificio, reputando sus gastos como generales.

La reforma de elementos privativos que sea consecuencia directa de la elaborada sobre los elementos comunes del edificio, que también se reputarán como gastos generales.

Las mejoras que realiza cada condueño en elementos privativos aprovechando la realización de la obra, calificándolo como gasto susceptible de individualización y, por tanto, como gasto privativo.

A título de ejemplo, podemos citar los supuestos de bajada del ascensor a cota cero, donde además de la prolongación del recorrido del ascensor para

---

[254] SAP Asturias, Oviedo, (Sec. 6.ª), 125/2021, de 22 de marzo. SP/SENT/1100124. *"De lo que puede concluirse que los daños que se denuncian tienen su origen en una falta de mantenimiento y conservación en el propietario de la vivienda superior donde se ubica la terraza comunitaria y quien tiene la exclusiva disponibilidad de la terraza y no en elementos estructurales de la misma de cuya reparación deba responder la comunidad"*.

[255] SAP Guipúzcoa, (Sec. 3.ª), 61/2018, de 18 de junio. SP/SENT/976392. *"Es decir, atribuido el uso privativo del jardín al propietario de la planta baja la cuestión es que sí los daños derivan del uso o aprovechamiento exclusivo y excluyente y, por ende, la responsabilidad que del no mantenimiento en el estado adecuado para un uso acorde a fin del mismo o que cause daños corresponde al usuario, al competer al mismo el abono de los gastos de mantenimiento en contraposición de los gastos que exceden de ese marco"*.

[256] STS de 1 de octubre de 2014. (RJ 2004/5899). Citada en GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Págs. 1.363-1.368. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

facilitar el acceso universal al edificio, la rotura de escaleras y tabiques suele implicar también la de partes del portal comunitario. Consecuencia de ello es la lógica reforma del portal para adecuarlo a la propia dignidad del inmueble.

A todos estos gastos y por las razones que se expondrán en el próximo capítulo, deberán contribuir todos los condueños. Ahora bien, si se aprovecha dicha circunstancia para realizar gastos que excedan de la adaptación del portal a la realidad del edificio, se trataría de una mejora a la que los propietarios de los locales, por ejemplo, no estarían obligados a contribuir al tratarse de una mejora a las que se refiere el artículo 17.4 LPH.

En otro orden de cosas, criticábamos al principio de este epígrafe la deficiente técnica legislativa en la redacción del artículo 9.2 LPH. Parte del mismo no es sino mera reiteración de lo dispuesto en el artículo 9.1.e) LPH, en cuanto que considera general el gasto no susceptible de individualización[257].

Señala el artículo 9.1.e) LPH literalmente: *"…que no sean susceptibles de individualización"*, mientras que el artículo 9.2 LPH literalmente manifiesta: *"…que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, …"*. No ser susceptible de individualización y, no ser imputables a uno o varios vecinos, son realidades idénticas.

Comienza el precepto señalando: *"Para la aplicación de las reglas del apartado anterior…"*, pero lo cierto es que dicho precepto no guarda relación alguna con gran parte de las reglas contenidas en el apartado 1 del artículo 9 LPH[258]. El artículo 9.1 LPH regula no solo la contribución a los gastos del inmueble, sino también otras obligaciones como la de respetar instalaciones generales del edificio, mantener el elemento privativo en buen estado de conservación, consentir obras reparaciones y servidumbres para el buen fin del edificio, permitir la entrada en el elemento privativo a tales fines, diligencia en el uso del inmueble, notificación de domicilio en España y cambio de titularidad de vivienda. Para la aplicación de todas esas reglas en nada afecta lo señalado en el artículo 9.2 LPH.

Debemos también indicar que pueden existir supuestos de gastos generales que se convierten en individualizados por determinación legal. Nos estamos refiriendo concretamente a los gastos de calefacción, que si bien un gran

---

[257] Así también lo consideran VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501; y LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 9. Las obligaciones de los propietarios. LEY 49/1960 de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Editorial Sepín. Artículo Monográfico. Marzo 2018. SP/DOCT/74403.

[258] En el mismo sentido RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Director: José María Miquel González. Págs. 272-274. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

número de comunidades cuenta con un servicio de calefacción central cuyo pago se realiza en proporción a la cuota de participación, actualmente y tras la promulgación del Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios[259], se convierten de forma ineludible en gastos individualizables a través de los correspondientes contadores.

Define la legislación francesa lo que denomina elementos comunes especiales, como aquellos cuyo uso o utilización corresponde a varios copropietarios, pero no a todos. Entendemos que este concepto debería aplicarse en el derecho español, si bien no como una copropiedad ordinaria de bienes sino como subcomunidad, lo que resulta compatible claramente con la legislación española, ya que eso es lo que parece que pretende el artículo 2.1.d) LPH. Con esto, no sería necesario superar la tradicional dicotomía entre gastos generales e individualizados, sino que se trataría de un gasto general pero circunscrito al ámbito de la subcomunidad existente.

En este sentido, consideramos insuficiente la regulación legal que de las subcomunidades se realiza en el derecho español, considerando que una regulación detallada de las mismas evitaría la existencia de procesos judiciales tendentes a determinar si un concreto gasto es individual o general, lo que aportaría mayor dinamismo a las comunidades de propietarios.

Consideramos que la correcta aplicación del concepto elementos comunes especiales, perfectamente trasladable a nuestra legislación desde la legislación francesa, la contribución al mantenimiento, conservación y sustitución de este tipo de elementos sea a cargo exclusivo de aquellos propietarios a quienes beneficia. De la misma manera y de forma correlativa entre obligaciones y derechos, serán tan sólo estos copropietarios quienes decidan sobre ellos. No obstante, y para el caso que los mismos no los conserven adecuadamente, se debe mantener la posibilidad de que cualquier copropietario pueda exigir las obras o actuaciones necesarias para su adecuada conservación, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 LPH.

Nuestro criterio es que, en caso de existir elementos comunes especiales, lo deseable es que los copropietarios de tales elementos comunes se constituyan

[259] Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios. BOE n.º 212, de 6 de agosto de 2020. Exposición de motivos: "Asimismo, la Directiva 2012/27/UE en su exposición de motivos recoge que la utilización de contadores individuales o de sistemas de imputación de costes de calefacción para la medición del consumo individual en edificios de pisos con suministro de calefacción urbana o calefacción central común resulta beneficiosa cuando los usuarios finales cuentan con medios de control de su propio consumo individual".

en subcomunidad para tratar todo lo relativo a dichos elementos comunes especiales de forma diferenciada respecto de los elementos comunes generales.

3.1.3.- No exoneración por falta de uso

El artículo 9.2 LPH contiene dos reglas claramente diferenciadas, siendo una de ellas la examinada en el epígrafe anterior. La otra se refiere a la no exoneración de contribuir al gasto derivado de la falta de uso de un elemento común, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17.4 LPH respecto del límite de disidencia de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Establece la norma que el hecho de que un condueño no haga uso de un elemento común no implica que renuncie a su propiedad, la cual es inadmisible mientras siga siendo propietario de un elemento privativo y ello, por la propia naturaleza *"propter rem"* de la obligación de contribuir a los gastos generales del edificio[260].

La renuncia a usar elementos comunes es meramente voluntaria y puede ser revocada en cualquier momento por el renunciante sin ningún requisito; es un mero acto unilateral y no vinculante, que tan sólo implica la renuncia voluntaria al uso como ejercicio de una de las facultades dominicales, pero no tiene por qué ser permanente para la comunidad y mucho menos para el propietario que decide renunciar, porque la misma no tiene efecto jurídico alguno de cara a la comunidad o terceros, manteniéndose intacta la obligación de pago que surge precisamente por el hecho de ser propietario de un elemento común y por ende, copropietario de los elementos comunes del edificio, los use o no.

Además, esta renuncia implicaría un claro perjuicio para terceros, en este caso el resto de condueños, que se verán perjudicados por la necesidad de suplir lo no pagado por el copropietario renunciante, por lo que entendemos que no será válida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.2 CC. La jurisprudencia avala la invalidez de las renuncias en perjuicio de terceros[261].

---

[260] SAP Lugo, Sec. 1.ª, 262/2020, de 22 de mayo (SP/SENT/1057167): *"...nos encontramos ante gastos generales a los que, de conformidad con la letra e) del artículo 9 de la LPH, cada propietario tiene la obligación de contribuir para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes (párrafo 2 del artículo 9 de la citada ley). La regla general establece la obligación de cada propietario a contribuir a los gastos generales"*.

[261] FAJARDO FERNÁNDEZ, J. Sentencia de 22 de abril 2010 (Pleno) (RJ 2010, 2380). Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil n.º 85/2011 parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios. Editorial Civitas, SA, Pamplona. 2011. BIB 2011\38. *"La renuncia era nula o en fraude de ley como dirigida directa e inmediatamente a infringir una norma imperativa (el art. 166 CC, arts. 6.3 y 6.4 CC), y además se realizó en perjuicio de terceros (los compradores),*

De todas formas, lo que este precepto está delimitando es la imposibilidad de exoneración del pago de forma unilateral por el condueño[262]; no se refiere a las exoneraciones que derivan de un acuerdo comunitario o de los estatutos, las cuales serán objeto de análisis en otro apartado.

Sin embargo, el precepto hace referencia a la exoneración legal por no uso a la que se refiere expresamente el artículo 17.4 LPH. El contenido de este precepto tenía anteriormente su encaje legal en el artículo 11 LPH que fue derogado por Ley 8/2013, de 26 de junio, de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, que trasladó la regulación de las innovaciones no exigibles en el edificio al artículo 17.4 LPH.

Dicho precepto permite que se puedan realizar dichas innovaciones siempre que cuenten con la aprobación de las tres quintas partes de los propietarios, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Pero dado su carácter de innovación no exigible, el legislador consideró que no podía imponerse a los condueños disidentes en el si tal innovación fuera de tal entidad que superase tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. En este caso el disidente no estará obligado a contribuir al pago de ese gasto, precisamente en atención a la cuantía económica de la innovación no exigible, y ello sin que se le pueda privar de su uso en caso de que fuera imposible.

Obsérvese que, a diferencia del artículo 9.2 LPH en que el disidente pudiera pretender no pagar un gasto general amparándose en la falta de uso de un elemento común, en el caso del artículo 17.4 LPH es la propia norma la que permite al condueño no pagar, aunque no se le pueda privar *"de la mejora o ventaja"*. La norma general es que no disfrutará de la innovación si no contribuye, pero si resulta imposible privarle de su disfrute no podrá hacerlo, aunque no haya pagado, para el caso de que exceda de tres mensualidades. En el supuesto de que se le pueda privar de su uso, si quiere participar en el futuro podrá hacerlo, pero contribuyendo a los gastos *"de realización y mantenimiento"* actualizados conforme al interés legal que resulte de aplicación.

En el ámbito jurisprudencial, la STS de 18 de octubre de 2018[263], sobre la construcción de una piscina comunitaria, manifiesta que el condueño disidente

---

por lo que era ineficaz respecto a ellos (art. 6.2 CC)". Esta renuncia es aplicable en lo que es objeto de estudio en este epígrafe, por cuanto que la renuncia al uso de un elemento común a fin de evitar el pago de su mantenimiento, es una renuncia nula e infringe una norma imperativa.

[262] En este sentido, SAP Madrid, Sec. 11.ª, 117/2022, de 25 de marzo. SP/SENT/1148876. No procede exoneración de pago del servicio central de calefacción por anular o retirar los radiadores de la vivienda.

[263] STS 586/2018, de 18 de octubre (RJ 2018/5862).

no deberá contribuir ni a la construcción ni al mantenimiento de la piscina, aunque en todo caso no podrá hacer uso de la misma[264].

La duda en caso de innovaciones partiría de considerar si estamos ante una innovación necesaria o no. En este sentido hacemos nuestro lo manifestado por LOSCERTALES FUERTES[265], al considerar que lo aprobado por la doble mayoría de las tres quintas partes es lo acertado, pues corresponde a la junta de propietarios determinar el carácter de necesaria de una innovación, como a nuestro juicio así lo avala el artículo 17.10 LPH al establecer que en caso de discrepancia respecto de la *"naturaleza de las obras a realizar"* corresponde dirimir a la junta de propietarios. En definitiva, como concluyen CARRASCO PERERA y GONZÁLEZ CARRASCO[266], el acierto de esta reforma es evitar el abuso del derecho por parte del copropietario disidente, sobre la base del carácter innecesario de la innovación y ello, precisamente, por la posibilidad de exención del pago ofrecida por la norma.

No obstante resulta sorprendente que cuando el legislador hace referencia en el artículo 9.2 LPH a la expresión *"...sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4"*, entendemos que de la misma forma debería haberse referido igualmente al artículo 17.1 LPH, por cuanto igualmente establece la posibilidad de exoneración en el pago, ya que señala que *"... no podrá repercutirse el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo"*.

Por tanto, todas las consideraciones realizadas respecto del artículo 17.4 LPH las podemos trasladar al artículo 17.1 LPH, puesto que nos estamos refiriendo a las propias excepciones que la Ley de Propiedad Horizontal establece respecto de la exención de pago por no uso en determinados supuestos, que serán objeto de estudio en el capítulo siguiente. En todo caso, en este supuesto no se hace referencia al límite cuantitativo de doce mensualidades o cualquier otro, limitándose el precepto a señalar sólo la exoneración de quienes hayan votado en contra o se hayan abstenido. Sin

---

[264] AGORRETA MARTÍNEZ, I. La piscina de la discordia Revista Aranzadi Doctrinal n.º 1/2021 parte Jurisprudencia. Fichas de Jurisprudencia. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2021 BIB 2021/27.

[265] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Marzo 2018. SP/DOCT/74411.

[266] CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 648. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4.

embargo, posteriormente señala que los que han votado expresamente a favor del acuerdo podrán solicitar el acceso a estas infraestructuras siempre que paguen su coste de instalación, adaptación y conservación, lo que sin duda sorprende: parece considerar que quien vota en contra es que no quiere tener acceso a esa nueva infraestructura o sistema, lo cual suele ocurrir, pero no necesariamente.

Del mismo modo parece que el legislador da por hecho que todos aquellos que han votado a favor es porque quieren tener acceso a esa infraestructura o sistema, pero puede ocurrir también que haya condueños que voten a favor por mera solidaridad con otros condueños que sí quieran beneficiarse de los mismos, y así, no se les prive de ellos.

En todo caso, a nuestro juicio, hubiera resultado más correcto disponer que el coste se repercutirá entre aquellos condueños que usen las infraestructuras o sistemas, y que quienes no lo hagan si en el futuro quieren hacerlo podrán acceder con el pago de los gastos de instalación y conservación de los mismos, actualizados por el importe del interés legal.

Señala el párrafo tercero del artículo 17.1 LPH que a pesar de las reglas que exoneran de la obligación de conservación y mantenimiento por parte de quienes no gocen de estas nuevas infraestructuras o sistemas, éstas siempre tendrán la consideración de elemento común del edificio. Ello viene a constituir otra excepción a la regla contenida en el artículo 9.2 LPH y, como señalábamos antes, debió incluirse expresamente por el legislador en ese apartado junto con la excepción del artículo 17.4 LPH, entendiendo que se trata de un simple olvido del legislador más que de una diferenciación legal, salvo que este haya considerado diferenciar en relación a la fundamentación legal de una u otra exoneración legal.

Respecto del artículo 17.1 LPH la fundamentación parece ser la falta de uso, algo que claramente implica una excepción de la regla general contenida en el artículo 9.2 LPH, mientras que la excepción del artículo 17.4 LPH parece fundamentarse en la obligación de pago de una innovación no necesaria y de elevado coste. Pero al final, ambos preceptos vienen a dejar claro el que a nuestro juicio es el auténtico fundamento, que es la falta de uso del elemento común, puesto que la excepción decae en cuanto el condueño pretenda el uso del elemento común. Por lo tanto, nuestra propuesta es incluir el artículo 17.1 LPH dentro de las menciones expresas que contiene el inciso final del artículo 9.2 LPH, junto a la que ya se realiza del artículo 17.4 LPH. Cómo se describe en las conclusiones del presente trabajo, se propone la siguiente redacción: *"Para la aplicación de las reglas contenidas en los números 1 y 3 de este artículo, se presumirán gastos comunes generales todos aquellos que no se acrediten cómo gastos comunes especiales o privativos. La no utilización de un servicio, no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin*

perjuicio de lo establecido en los artículos 9.3, 17.1 y 4 de esta Ley". Entendemos que no se trata de una exclusión expresamente buscada por parte del legislador, sino más bien de un descuido del mismo, que a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio reformó entre otros, el artículo 9.2 LPH en el sentido de modificar la referencia que inicialmente se hacía al artículo 11.2 LPH que fue derogado por dicho texto legal, para introducir la referencia al artículo 17.4 LPH, olvidando sin embargo incluir también el artículo 17.1 LPH.

Todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la exoneración de la obligación de pago derivada de las cláusulas estatutarias que así lo establezcan, o acordadas en junta de propietarios.

3.1.4.- Presunción de generalidad

En íntima conexión con lo señalado en el apartado relativo a los gastos no susceptibles de individualización, cuando el artículo 9.2 LPH establece que *"se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales"*, entendemos que el legislador ha querido establecer el principio de presunción de generalidad del gasto. Entendemos que este precepto incluye lo que considera una definición de gasto general, pero no contiene una presunción de generalidad del gasto, presunción de la que somos defensores y que puede suponer una aportación práctica que simplifique el debate de la naturaleza del gasto en la vida comunitaria.

En virtud de este principio, en caso de duda, todo gasto que no sea expresamente individual de uno o varios condueños debe entenderse que se trata de un gasto general. De hecho, nuestro criterio es que esa sería la única justificación por la que el legislador establece un apartado independiente del total de obligaciones de los copropietarios, pretendiendo recalcar esa presunción de generalidad. No obstante, entendemos que siendo esta la finalidad del legislador, bien pudo establecer con claridad una presunción *"iuris tantum*" sustituyendo la expresión *"se reputarán gastos generales"*, por *"se presumirán gastos generales"*.

Nuestra propuesta en este sentido transciende de lo que es una mera denominación para entrar en la categoría de las presunciones, y por ello proponemos que se presuman como gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, todos aquellos que no sean susceptible de ser individualizados en un elemento privativo. Estamos ante lo que consideramos debería ser una presunción "iuris tantum", es decir, que admite prueba en contrario, puesto que pueden existir gastos generales que no afecten a todos los propietarios de elementos privativos y sí sólo a alguno de ellos.

Esta solución propuesta está en íntima conexión con la presunción de comunidad de los elementos y servicios del edificio, en el sentido de reputar

comunitario todo lo que expresamente no sea considerado privativo, como así han resuelto en distintas ocasiones nuestros Tribunales[267]. Por ello, si hay presunción de comunidad respecto de la titularidad de los elementos del edificio, entendemos que también debe haberla respecto de sus gastos.

En conclusión, todo gasto será considerado como general, salvo que expresamente se determine como individual, bien porque así se haya decidido por voluntad de los propietarios, o por naturaleza porque tan sólo afecte a elementos privativos del edifico.

3.2.- Gastos ordinarios y extraordinarios

La clasificación más importante de los gastos generales hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/2013, de 26 de junio, es la que los divide en ordinarios y extraordinarios. A partir de dicha reforma entendemos como más importante la que distingue entre gastos voluntarios u obligatorios.

Inicialmente, desde un punto de vista legal no existe definición expresa de esta clasificación: de hecho, el artículo 9.1.e) LPH no distingue estos tipos de gastos, es más, al analizar el artículo 14 b) LPH se observa cómo el mismo hace referencia a que corresponde a la junta de propietarios *"aprobar el plan de gastos"*, pero no distingue entre ordinarios y extraordinarios.

Sin embargo, el propio artículo 14.c) LPH sí hace distinción entre las obras de reparación ordinarias o extraordinarias, sin hacer una definición de las mismas. Podría entenderse que los gastos derivados de obras de reparación ordinarias tendrán la consideración de ordinarios; los derivados de obras de reparación extraordinarias tendrán la consideración de gastos extraordinarios, si bien, como veremos más adelante, nuestro criterio de distinción es otro. El artículo 21.2 LPH, en su redacción derivada de la Ley 10/2022, de 14 de junio, al referirse a los gastos susceptibles de reclamación comunitaria, incluye todo

---

[267] SAP Málaga, Sec. 4.ª, 477/2014, de 14 de octubre. SP/SENT/797526; SAP Cádiz, Sec. 5.ª, 52/2006, de 28 de abril. SP/SENT/96593 y SAP Alicante, Sec. 5.ª, 100/2011, de 3 de marzo. SP/SENT/631638: *"Como ha puesto de manifiesto esta Sección 5ª en la sentencia n.º 326, 10-9-2008 "la jurisprudencia ha sentado una presunción general favorable al carácter comunal de los elementos arquitectónicos mientras no conste de manera inequívoca su privacidad, pues todo lo que pertenece a la finca registral y no figura atribuido singularmente a cualquiera de los pisos o locales que formen la propiedad horizontal debe entenderse integrado en los elementos comunes (SSTS 11 octubre 1967 y 13 marzo 1981)". Reiterando lo argumentado en otra sentencia de 15 de diciembre de 2000, en la que se precisa que "es reiterada la doctrina jurisprudencial que estima que con la constitución del régimen de propiedad horizontal mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, todo lo que no se configura en la misma como elemento privativo, se considera elemento común y en consecuencia, propiedad de la comunidad. Existe, pues, una presunción de comunidad"*.

tipo de gastos comunitarios, refiriéndose ya a gastos ordinarios y extraordinarios, pero sin definir legalmente cuál de ellos es ordinario, y cuál extraordinario.

La delimitación de lo que son gastos ordinarios y extraordinarios es de construcción doctrinal y jurisprudencial.

En el ámbito doctrinal, GÓMEZ MARTÍNEZ[268] considera que dentro del concepto de gastos generales deben incluirse tanto los ordinarios como los extraordinarios, encontrándose entre los primeros aquellos que son periódicos y satisfechos a cargo de cuentas anuales, mientras que destaca el carácter esporádico de los gastos extraordinarios. Establece como criterio de distinción para obras ordinarias o extraordinarias, el *"que su importe exceda del presupuesto ordinario de la comunidad"*[269]. VENTURA-TRAVESET[270], además de los criterios anteriormente mencionados, añade el de la previsibilidad del gasto, y nosotros entendemos que este debe ser el criterio que defina un gasto como ordinario. LÓPEZ HERNÁNDEZ[271] se muestra partidaria de incluir todo tipo de gastos, como posteriormente ha quedado plasmado desde un punto de vista de derecho positivo a través de la reforma del artículo 21.2 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, así como del concepto de previsibilidad respecto a la distinción de gastos ordinarios y extraordinarios.

A nuestro juicio, todo gasto previsible será sometido a la aprobación de la junta dentro del plan de gastos anual de conformidad con el artículo 14 b) LPH. Mientras que generalmente los gastos extraordinarios exigen unas mayorías concretas a las que se refiere el artículo 17 LPH y de forma generalizada suelen ser propuestos no sólo en una junta de propietarios, sino que en la práctica suelen necesitar más, no sólo la junta de propietarios ordinaria sino también extraordinarias. Obviamente esto no quiere decir que un acuerdo en el que se aprueba un gasto extraordinario requiera inexorablemente de la celebración de una junta de propietarios extraordinaria o que exista un paralelismo entre gasto extraordinario y junta extraordinaria, sino que en la práctica aprobar una obra de carácter extraordinario, que suponga un gran gasto y que generalmente suelen implicar una gran envergadura técnica, habitualmente precisa de la celebración de más de una junta de propietarios.

---

[268] GÓMEZ MARTÍNEZ, C. y GÓMEZ MARTÍNEZ, J. La Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 121. Editorial Aranzadi. 1999. ISBN 84-8410-366-8.

[269] GÓMEZ MARTÍNEZ, C. y GÓMEZ MARTÍNEZ, J. La Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 169. Editorial Aranzadi. 1999. ISBN 84-8410-366-8.

[270] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000 págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[271] LÓPEZ HERNÁNDEZ, C. V. El deber de contribuir a los gastos en la propiedad horizontal. Revista crítica de derecho inmobiliario. N.º 703, 2007. Págs. 2017 – 2058.

Por ejemplo, la instalación *"ex novo"* de un ascensor requiere que se apruebe un proyecto y luego se pida presupuesto a empresas para su instalación, para finalmente elegir el que se considere más conveniente para los condueños. Decidido el presupuesto habrá de concretarse el plan de pagos y la distribución de las cuotas extraordinarias entre los condueños, lo que sin duda genera la necesidad en la mayoría de los casos de convocar varias juntas de condueños.

Esto es lo que hace que parezca que el criterio de la periodicidad sea decisivo para la clasificación de un gasto como extraordinario, pero a nuestro juicio el criterio es el de la previsibilidad.

Existen gastos previsibles como las inspecciones de ascensores con plazos superiores al anual, y que, sin embargo, pueden venir contemplados en el presupuesto anual de gastos precisamente por esa característica de la previsibilidad y, por tanto, ser considerados gastos ordinarios[272]. En este ejemplo, los gastos para la realización de la inspección son previsibles y, por tanto, entendemos que debemos considerarlos como ordinarios; sin embargo, si tras la realización de la inspección se advierten deficiencias que deben ser subsanadas, incluso que puedan llevar a la sustitución del ascensor, dicho gasto por imprevisible deberá ser considerado como extraordinario.

Considera LOSCERTALES FUERTES[273] que obras extraordinarias son *"aquellas que sobrepasan la reparación y conservación ordinaria"*. Con ello, a nuestro entender creemos que se refuerza el criterio de la previsibilidad para distinguir si una obra y, por tanto, el gasto consecuencia de la misma, es ordinario o extraordinario. En este mismo sentido se pronuncia ARANDA RODRÍGUEZ[274] al considerar como gastos extraordinarios aquellos *"que surgen por circunstancias imprevistas y que suelen ser inhabituales"*.

---

[272] Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre. *"11.2.1 Inspecciones periódicas. Se realizarán, como mínimo, en los siguientes plazos: 11.2.1.2 Ascensores instalados en edificios de más de veinte viviendas, o con más de cuatro plantas servidas: cada cuatro años. 11.2.1.3 Ascensores no incluidos en los casos anteriores: cada seis años"*.

[273] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 14. Facultades de la junta de Propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74408.

[274] ARANDA RODRÍGUEZ, R. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 14. Director: José María Miquel González. Pág. 461-462. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. *"…las extraordinarias son las no cubiertas por los presupuestos, esto es, obras imprevisibles…"*.

VENTURA-TRAVESET[275] hace una enumeración de los que a su juicio pueden ser considerados gastos ordinarios: *"Portería, Gastos de ascensor y montacargas, Portal de entrada y escaleras, Seguros, Carpintería y cristalería, Administrador, Fondo de reserva, Imprevistos."*

Para este autor, todos los gastos no incluidos en dicha relación deberán ser considerados como gastos extraordinarios. Por nuestra parte no compartimos la posibilidad de incluir a los imprevistos como gastos ordinarios, en lógica consecuencia con lo anteriormente manifestado respecto de la previsibilidad del gasto.

Consecuencia de esa falta de previsibilidad es que para cubrir los a gastos extraordinarios es necesaria una *"recaudación especial"*[276]. Aquí encontramos una clara transcendencia práctica de esta clasificación, en el sentido de que los gastos extraordinarios suelen conllevar un presupuesto extraordinario, a diferencia de los gastos ordinarios, que son incluidos en los presupuestos anuales de la comunidad.

Distinto de lo anterior es el hecho de que, como consecuencia de la previsibilidad del gasto, los gastos ordinarios se incluyan en el presupuesto anual de la comunidad de propietarios y que se aprueben en junta general ordinaria, por lo que su pago se traduce en plazos mensuales. Sin embargo y respecto a los gastos extraordinarios, al ser imprevisibles no tienen la anterior periodicidad en su pago.

Esta clasificación no resulta inocua puesto que los gastos ordinarios, y por tanto previsibles, pagaderos en años o plazos más breves si nos atenemos a las cuotas mensuales ordinarias, podrían prescribir conforme a lo dispuesto en el artículo 1966.3 CC; mientras que los extraordinarios que no tienen que tener esa periodicidad, y mucho menos pagos periódicos anuales iguales; se someterían al plazo de prescripción sería es regulado en el artículo 1964 CC. No obstante, esto será objeto de análisis en un capítulo posterior.

Igualmente, esta clasificación también resulta importante de cara a la exoneración de gastos que posteriormente se analizará en el capítulo correspondiente, puesto que la misma no comprende los gastos extraordinarios como más adelante veremos.

---

[275] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[276] En este sentido, VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 346-357. Editorial Bosch. ISBN 8476767501; y DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Pág. 715. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

Entendemos que si bien podrían identificarse como gastos ordinarios aquellos que vienen regulados en el artículo 9.1.e) LPH, que parece que denota en su definición cierta dosis de previsibilidad -y ello, lo decimos porque así parece deducirse de la expresión *"sostenimiento"*[277]-, en cambio podrían entenderse como extraordinarios los que se refieren en los artículos 10 y 17.1 a 6 LPH. Pero lo cierto es que dentro de la expresión gastos generales debemos entender incluidos todos, tanto los ordinarios como lo extraordinarios y con independencia de que los mismo sean de conservación, mejora o exigido por las administraciones públicas.

Esta distinción también es mencionada en el ámbito tributario, respecto al Impuesto del Valor Añadido[278], en cuanto a tributación en este impuesto de cuotas distribuidas para cubrir gastos ordinarios y extraordinarios, en régimen de propiedad horizontal; así como respecto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas[279], en cuanto que el propietario que en caso de divorcio no tenga asignado el uso de la vivienda habitual, sí como titular de dicha vivienda tiene derecho a la deducción en su declaración del IRPF de los gastos ordinarios o extraordinarios, llegando a la conclusión que no podrá practicar tal deducción de ninguno de los gastos, pero se hace mención a esta clasificación.

En el ámbito jurisprudencial la SAP Baleares de 11 de mayo de 2018[280] asimila los gastos ordinarios a los normales de un edificio, en consonancia con lo que señalábamos en relación al concepto sostenimiento, indicando que serán los de conservación o uso; mientras que reserva a los gastos extraordinarios la reparación de la parte estructural del elemento de cubrición. Nosotros añadimos que en ambos casos estamos ante gastos generales del edificio. En

---

[277] CABALLERO GEA, J.A. Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales. Legislación complementaria. Págs. 235 y 257. Editorial Dykinson. Madrid 1999. ISBN: 84-8155-475-8. "Lo que el art. 9 LPH –antes art. 9 LPH- denomina "gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble", son los que la doctrina ha llamado gastos de conservación y reparación, implicando los primeros aquellos que deben abonarse con arreglo a las cuotas asignadas a cada piso, para cuidar y mantener el mismo; y, en cuanto a los segundos, para toda clase de composturas o mejoramientos, que sean necesarios para realizar los servicios que les estén encomendados".

[278] Consulta DGT V0486-12, de 6 de marzo de 2012. Vinculante. SP/DGT/39970.

[279] Consulta DGT V3423-19, de 13 de diciembre de 2019. Vinculante, SP/DGT/70676.

[280] AP Baleares, Sec. 3.ª, 217/2018, de 11 de mayo. SP/SENT/962819. *"De esta manera es el titular de la vivienda el que debe hacerse cargo de los gastos surgidos de las obras necesarias para su aprovechamiento como terrazas, por afectar a su superficie o pavimentos, y la comunidad de propietarios las precisas para mantenerlas en buen estado de cubiertas, como lo es la impermeabilización, cambios de desagües y similares, salvo que tales daños hayan sido causados por dolo o culpa del titular del piso en cuyo nivel se encuentran"*.

este mismo sentido, la SAP Las Palmas de 13 de febrero de 2020[281], que distingue entre gastos ordinarios como fijos o periódicos, y gastos extraordinarios como los que se generan de forma esporádica e imprevisible. En el mismo sentido, SAP Madrid de 18 de noviembre de 2021[282].

Sin perjuicio de todo lo afirmado hasta aquí, debemos tener en cuenta una de las grandes aplicaciones prácticas que tiene la clasificación entre gastos ordinarios y extraordinarios, que es su utilización para el cálculo de las mensualidades ordinarias de gastos comunes. Para dicho cálculo, que con más extensión analizaremos en el próximo capítulo, se tendrá en cuenta el cómputo anual de gastos ordinarios, con expresa exclusión de los que tengan carácter extraordinario.

A nuestro juicio, también resulta importante esta clasificación de cara a calcular el incremento de gastos a las viviendas objeto de alquiler vacacional sujetos a la normativa sectorial turística, a la que se refiere el artículo 17.2 LPH.

Por último, esta clasificación resulta también importante de cara a la determinación de la cuantía mínima de la que debe ser dotado el fondo de reserva, ya que el artículo 9.1.f) LPH dispone que no podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

---

[281] SAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 84/2020, de 13 de febrero. SP/SENT/1058927. *"Señalarse debe que así que resulta indiscutible que entre las cuotas o derramas que corresponde abonar al demandado se han de incluir las derramas extraordinarias establecidas por las Juntas de Propietarios antes mencionadas, por cuanto, en primer término, la obligación de contribuir que establece el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal se extiende a todos los gastos generales exigidos para el adecuado sostenimiento del inmueble y, entre ellos, es indudable que se han de incluir no solo los de conservación, sino también los correspondientes a las mejoras válidamente acordadas por la Junta de Propietarios.*

En definitiva, como indica, entre muchas, la SAP de Madrid, Sección 13ª, n.º 471/2013, de 20 de diciembre, dentro del concepto gastos generales no individualizables del el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad se incluyen tanto los ordinarios -ya sean fijos o periódicos como los que se producen en función del consumo o el uso- como los extraordinarios o derramas, que se generan de forma esporádica y generalmente imprevisible, tales como la reparación o rehabilitación del inmueble o el establecimiento de nuevos servicios requeridos para la habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble".

[282] SAP Madrid, Sec. 20.ª, 428/2021, de 18 de noviembre. SP/SENT/1136898. *"El art. 9.e de la Ley de Propiedad Horizontal establece como una de las obligaciones del propietario de un piso o local en régimen de propiedad horizontal "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". En tales gastos se incluyen los ordinarios fijos, periódicos no fijos y aquellos cuya cuantía varía en función al consumo y uso, y los extraordinarios ocasionados por algún acontecimiento que determina su procedencia. Su impago genera un crédito preferente a favor de la comunidad, a cuyo pago queda afecto el piso o local".*

3.3.- Gastos generales por su origen

La concreta forma de determinación de los gastos generales deriva del objeto de los mismos. Como ya tuvimos ocasión de señalar, los gastos generales pueden derivar de la libre voluntad de los condueños o, por el contrario, por imposición de las administraciones públicas.

En el primer caso estaremos hablando de gastos generales de origen voluntario, mientras que en el segundo son de origen obligatorio.

En este capítulo examinaremos el origen del gasto, para después analizar la distribución del mismo entre los condueños en función de su origen, lo cual será objeto del capítulo siguiente de este trabajo.

3.3.1.- Gastos generales de origen voluntario

Estos gastos derivan de la autonomía de la voluntad de las partes en cuanto a su concreción, pero debe tenerse en cuenta que su libertad no es absoluta, sino que se halla sujeta a la necesidad del mantenimiento y conservación del edificio para, como afirma el artículo 9.1.e) LPH, garantizar el adecuado sostenimiento del inmueble, si bien debemos aclarar que aquí nos estamos refiriendo a aquellos supuestos en que no haya una orden impositiva de una administración pública.

Mantener el edificio, sus servicios, cargas y responsabilidades no es una opción de los condueños, sino que siendo responsabilidad de los mismos derivada del deber legal de conservación del edificio, pueden determinar voluntariamente la forma de hacerlo.

La voluntariedad no viene referida a cada copropietario de forma particular, sino que se refiere a la voluntad comunitaria conformada a través de la correspondiente junta de propietarios, con las mayorías establecidas en el artículo 17 LPH. A este respecto, lo que procede analizar es la formación de la voluntad de la comunidad de propietarios que termina concretando los gastos generales del edificio.

Para ello debemos partir del artículo 20.b) LPH, que establece que corresponde al administrador preparar y someter a la junta de propietarios el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos. Con carácter general hoy en día las comunidades de propietarios, por razón del tamaño y la cada vez más compleja labor de gestión de las mismas, derivada de una acelerada regulación de los sectores con los que se relacionan, precisan para su gestión de altas dosis de profesionalidad, que con

carácter general proporciona un administrador de fincas colegiado[283]. En un contexto donde cada vez se complica más la gestión ordinaria de las comunidades de propietarios, derivado de un incremento de normativas sectoriales de todo tipo, donde es necesario el conocimiento de diversas materias, entendemos que esa gestión debe tender a profesionalizarse. Cada día los conocimientos que se exigen son mayores:

A.- Requisitos técnicos, tales como certificados digitales, notificaciones electrónicas y otros.

B.- Conocimientos jurídicos para convocar juntas, redactar actas, asesorar en mayorías para la adopción de acuerdos, preparación de escrituras o documentación para el inicio de procedimientos judiciales.

C.- Conocimientos técnicos relacionados con obras, mantenimiento del edificio y otros muchos.

D.- Conocimientos bancarios y de seguros.

Por todo ello, entendemos que la gestión de las comunidades de propietarios debería encomendarse a los profesionales competentes en esta materia. En este caso, estos profesionales son los administradores de fincas, en su condición de profesionales formados con carácter general en estas materias, sin perjuicio claro está, de que en determinadas ocasiones deban acudir al auxilio de profesionales concretos, como abogados, arquitectos, etc.

Los artículos 23 y 31 LEC establecen la postulación forzosa[284] salvo las excepciones que contienen, entendiendo que se fundamentan en la necesidad del justiciable de ser representado y defendido por profesionales por la falta de conocimiento jurídico del que aquél carece. De la misma manera, entendemos que la gestión de las comunidades de propietarios requiere de profesionales formados debidamente para el ejercicio de tal gestión, de modo que la misma se profesionalice, tratándose de una profesión debidamente reglada incluso a través de sus propios colegios profesionales.

---

[283] RODRÍGUEZ TAPIA, J.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 20. Director: José María Miquel González. Pág. 656. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. El administrador *"..., en muchos casos se convierte, desde el punto de vista económico, en una figura imprescindible por la complejidad contable de las modernas comunidades con bloques de pisos que llegan, en ocasiones, al centenar de copropietarios y, a su vez, impuesta por el mercado, que lleva a la profesionalización y mercantilización de estos servicios"*.

[284] Artículo 23.1 LEC: *"1. La comparecencia en juicio será por medio de procurador, que habrá de ser Licenciado en Derecho, Graduado en Derecho u otro título universitario de Grado equivalente, habilitado para ejercer su profesión en el tribunal que conozca del juicio"*. Artículo 31.1 LEC: *"1. Los litigantes serán dirigidos por abogados habilitados para ejercer su profesión en el tribunal que conozca del asunto. No podrá proveerse a ninguna solicitud que no lleve la firma de abogado"*.

Nuestra propuesta consiste en que se regule como obligatoria la gestión de las comunidades de propietarios que cuenten con más de diez elementos privativos, por parte de administradores de fincas colegiados, quienes además ostentaran la condición de secretarios de la comunidad. Con ello, entendemos que se conseguirá una gestión más profesional y objetiva de las comunidades de propietarios, que redundará en beneficio no sólo de los copropietarios, sino también del edifico y a nuestro juicio, de la sociedad en general. En aquellas comunidades que sean conformadas por menos de diez elementos privativos, la intervención del administrador de fincas, ya sea como administrador en sentido estricto o como secretario de la comunidad, será en todo caso facultativa.

Este administrador de fincas, profesional especializado en esta materia, es quien se encarga de elaborar un presupuesto previsto para el siguiente ejercicio, que será el que se someta a la consideración de la junta de propietarios para su aprobación. En este caso debe tenerse en cuenta la doble naturaleza del administrador de fincas profesional, como bien nos recuerdan DORREGO DE CARLOS Y ARANDA ESTÉVEZ[285]: por un lado, es un profesional independiente, y por otra parte es un órgano de gobierno comunitario previsto en el artículo 13 LPH.

Si bien desde nuestro punto de vista la contratación de un administrador de fincas colegiado resulta aconsejable no sólo por aportar profesionalidad en la gestión de la comunidad, cuya necesidad deriva de la complejidad de gestión comunitaria antes referida, sino también por aportar la característica de su objetividad en esa gestión, no todas ellas cuentan con este tipo de profesionales. Pero esto no quiere decir que las comunidades de propietarios que no hayan contratado a un administrador de finca profesional carezcan de administrador a los efectos del artículo 20 LPH.

De hecho, aunque lo normal es que el profesional además de administrador sea secretario de la comunidad, puede ocurrir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.6 LPH, que el cargo recaiga en personas distintas. Es más, aunque el cargo de administrador y secretario recaigan sobre una misma persona, esta puede ser perfectamente un condueño de la comunidad de propietarios.

Incluso, parece que de una lectura del artículo 13.5 LPH pudiera deducirse que la regla general es que el presidente comunitario sea a la vez secretario y administrador, salvo disposición estatutaria o acuerdo de junta en contrario; esta norma en la práctica habitual no es lo que suele ocurrir puesto que habitualmente están diferenciados los cargos de presidente y secretario-

[285] DORREGO DE CARLOS, C. y ARANDA ESTÉVEZ, J.L. Derecho de la propiedad horizontal. Pág. 245. Editorial CISS PRAXIS. Wolters Kluwer. Barcelona 2.000. ISBN 84-7197-615-3.

administrador, en las comunidades de propietarios con pocos condueños los órganos de gobierno unipersonales en muchos casos recaen en una sola persona.

Entendemos que el artículo 13.5 LPH realmente pretende que no haya vacantes en la ocupación de los órganos comunitarios unipersonales, si bien consideramos que en consonancia con la práctica habitual se hubiera establecido como norma general que los cargos sean ocupados por distintas personas y sólo para los casos en que no haya distinta designación, su cargo sea asumido por el presidente de la comunidad.

Pues bien, señalado todo lo anterior, al administrador le corresponde la tarea de elaborar un presupuesto comunitario señalando literalmente el artículo 20.b) LPH: *"proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos"*, es decir, va a incluir todos los gastos ordinarios del edificio, de ahí que el precepto señale *"gastos previsibles"*[286].

Cuando el precepto señala *"medios necesarios"*, a nuestro juicio se está refiriendo a gastos generales, que al venir precedido como hemos señalado antes de *"gastos previsibles"*, lo que el precepto señala es que corresponde al administrador determinar la previsión de los gastos generales ordinarios del edificio.

Una vez elaborado por el administrador de la comunidad la propuesta de determinación de los gastos ordinarios del edificio, corresponde elevar esa propuesta a la junta de propietarios. Así lo establece el artículo 16.1 LPH, que establece la obligatoriedad de celebrar junta general de propietarios, la cual deberá reunirse con una periodicidad anual mínima ya que, entre otras funciones tiene la de aprobar los presupuestos y las cuentas comunitarias, la cual conforme al artículo 16.3 LPH se denominará *"junta ordinaria anual"*. Precisamente esa es su función de conformidad con el artículo 14.b) LPH, que establece como competencia de la junta de propietarios la de *"aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes"*[287]. Así además lo reconoce la jurisprudencia en SAP Cantabria, de 29 de octubre de

---

[286] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 20. Obligaciones del Administrador. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74414. Este autor considera que en el plan de gastos debe contener tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

[287] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 14. Facultades de la junta de Propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74408. Considera este autor que la aprobación del presupuesto por parte de la junta *"es, seguramente, la más esencial de sus funciones, ya que de ello depende el correcto servicio de los elementos comunes, de la vida ordinaria del edificio o de la urbanización, de ahí su extraordinaria importancia"*.

2019[288]. No se exige al administrador un modo específico de llevar la contabilidad comunitaria ni sujetarse a las previsiones del Plan General de Contabilidad, correspondiendo al administrador o al presidente determinar la mejor forma de reflejar los ingresos y gastos[289].

Por lo tanto, es competencia de la junta de propietarios aprobar el plan que de conformidad con el artículo 20.b) LPH propuso el administrador de la comunidad y así determinar con carácter voluntario esos gastos generales que por previsibles calificaremos de ordinarios y que servirán para el adecuado sostenimiento del inmueble.

A fin de facilitar la posibilidad de elección de los propietarios, entendemos que, a la hora de aprobar un presupuesto de obra, el administrador, profesional o no, debería presentar en junta al menos tres presupuestos de empresas distintas que no tengan relación directa entre ellas, ni a través de sus partícipes o administradores. Con ello se pretende ofrecer a los copropietarios la posibilidad de elegir entre distintas opciones, no sólo económicas sino también técnicas. Esta no es la regulación actual, sino la que proponemos.

Igualmente, proponemos que el administrador de la comunidad acuda a las juntas de propietarios ordinarias con toda la documentación contable a fin de poder ser consultada. Si se tratara de junta extraordinaria relacionada con una obra o actuación concreta, deberá acudir con toda la documentación relacionada con la misma, a los mismos fines de consulta. Considerando que conforme lo dispuesto en el artículo 21.e) LPH debe custodiar la documentación comunitaria, bien puede acudir a la junta de propietarios con dicha documentación en formato físico o digital, no siendo preciso que se trate de la documentación original, sino copia fiel de la misma.

Ello, para el correcto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20.e) LPH, que no implica una desmesurada aportación documental o una desmesurada e injustificada solicitud documental por parte de los copropietarios, sino que supone únicamente que se encuentre a disposición de los órganos comunitarios para su comprobación, o en junta de propietarios para la correcta adopción de acuerdos.

---

[288] SAP Cantabria, Sec. 2.ª, 550/2019, de 29 de octubre. SP/SENT/1028747: *"A juicio de esta Sala es evidente que el importe del presupuesto de gastos para la limpieza de los elementos comunes de los apartamentos forma parte del plan de gastos comunitarios que ha de ser aprobado por la junta de propietarios en una de sus más esenciales funciones, sin que la discrepancia de precio entre lo aprobado por la junta y la propuesta económica de quien ha de ejecutarlo suponga en modo alguno una violación de los estatutos, ni de la ley, ni perjudique a la propia comunidad"*.

[289] Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Consulta 1, BOICAC N.º 94/2013.

GARCÍA GARCÍA[290] considera que el plan de gastos se refiere a los ordinarios, ya que *"puede haber gastos extraordinarios imprevisibles, y a tal efecto, el presupuesto debe contener una partida relativa al fondo de reserva"*. No obstante lo anterior, será objeto de estudio en el apartado correspondiente, si bien entendemos que procede hacer esta mención en cuanto que este autor comparte nuestro criterio relativo a que el artículo 14.b) LPH se refiere a gastos generales y destaca el carácter de imprevisibles de los gastos extraordinarios.

Por otra parte, al administrador, además de disponer las reparaciones urgentes del edificio, le corresponde proveer a su conservación y entretenimiento, tal y como señala el artículo 20.c) LPH, pero no sólo esto, sino que conforme al artículo 20.d) LPH le corresponde también *"ejecutar los acuerdos adoptados de materia de obras"*, efectuando los pagos y cobros procedentes.

Debe tenerse en cuenta respecto de la intervención del administrador que mientras que en el supuesto a que se refiere el artículo 20.b) LPH la intervención del administrador es previa a la junta de propietarios, en cuanto que es quien propone el plan de gastos y a la junta de condueños le corresponde decidir su aprobación, en su caso; en el supuesto del artículo 20.d) LPH su actuación es como define LOSCERTALES FUERTES[291], la de mero mandatario de la junta de propietarios, siendo quien dispone lo aprobado previamente por el órgano de gobierno colegiado de la comunidad de propietarios.

Lógica consecuencia de ello es lo establecido en el artículo 14.c) LPH en cuanto que establece que es competencia de la junta de propietarios la aprobación de los presupuestos correspondientes a *"todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias"*, es decir que corresponde a la comunidad de propietarios a través de su órgano de gobierno colegiado previsto en el artículo 13.1.a) LPH la aprobación de *"todas las obras de reparación de la finca"*, con independencia de que estas sean ordinarias o extraordinarias, es decir, previsibles o no.

Una cosa es que una reparación no sea previsible, otra bien distinta es que, aunque imprevista en algún momento la comunidad de propietarios debe concretar la necesidad de su realización para la adecuada conservación del edificio. Por eso, corresponde a la junta determinar qué tipo concreto de obra

---

[290] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 1660. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

[291] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 20. Obligaciones del Administrador. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74414.

sea necesario ejecutar, su forma de realización y cuantía, como así determina el referido artículo 14 c) LPH.

La regulación actual merece la crítica de GONZÁLEZ CARRASCO[292] al considerar que de la aplicación conjunta de los artículos 14 y 20 LPH se deduce que cuando no se trata de obras con carácter urgente, al administrador sólo le está permitida la ejecución de *"las obras de reparación que están previstas en el plan de ingresos y gastos o no excedan del presupuesto para reparaciones, siempre y cuando no modifiquen la estructura del inmueble o los elementos comunes…"*. La crítica procede de considerarlo un *"régimen excesivamente restringido y obstaculizador"* que claramente contradice la propia existencia del fondo de reserva.

Igualmente, VENTURA-TRAVESET[293] considera que la realización de obras de reparación normales o mínimas en el edificio no requerirá de aprobación en junta de propietarios puesto que considera que el adecuado sostenimiento del inmueble es incompatible con convocar junta siempre que resulte necesario.

No podemos compartir estas críticas, puesto que consideramos que si aceptáramos lo que indican los anteriores autores, significaría conceder un excesivo poder al administrador comunitario en detrimento de la conformación de la libre voluntad comunitaria a través de la junta de propietarios. Incluso ese poder sería más desproporcionado todavía en el caso de que nos encontremos ante el supuesto habitual en el que el administrador de fincas profesional no es condueño y, por tanto, ni siquiera puede participar en la conformación de la libre voluntad comunitaria.

Configuradas las atribuciones del administrador *"a priori"* para la elaboración de presupuestos y a *"posteriori"* como mandatario de la junta de condueños, quedarían vacías de contenido dichas atribuciones dándole más posibilidad de actuación que la que meramente se concreta en ejecutar aquellas obras que por su urgencia no puedan esperar a la celebración de junta de propietarios, aunque fuera extraordinaria y de urgente convocatoria. Permitir al administrador el uso discrecional del fondo de reserva implicaría dejar vacía su propia naturaleza jurídica de mandatario de la junta de condueños.

---

[292] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 790-791. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4.

[293] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 494-495. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

El hecho de que el administrador más allá de afrontar lo urgente no sea más que un mero mandatario de la junta de condueños, viene expresamente reconocido por la SAP Cádiz, Jerez de la Frontera, de 12 de marzo de 2018[294].

De la propia literalidad de los artículos 14 y 20 LPH se desprende que lo mandatado en dichos preceptos es claro y no señala diferencia alguna entre reparaciones mínimas o máximas, por lo que no podemos compartir los criterios anteriormente citados. Es más, ambos autores reconocen que no se trata más que una mera diferenciación práctica que la Ley no realiza, por lo que estimamos que estamos más ante un mero *"desideratum"* -o en su caso lo que podría ser una propuesta de modificación de la norma-, que ante una auténtica realidad legal.

Es más, antes de la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril, se establecía que sólo debía aprobarse en junta de propietarios la ejecución de obras extraordinarias[295], siendo competencia del administrador la ejecución de las obras ordinarias[296], lo que evidencia la voluntad del legislador de imponer la necesidad de aprobación en junta de condueños la ejecución de cualquier tipo de reparación, tanto ordinaria como extraordinaria, tal y como expresamente dispone el artículo 14.c) LPH, y en tal sentido el administrador tan sólo podrá ejecutar las obras urgentes. En este sentido SAP Pontevedra, de 19 de junio de 2017[297].

---

[294] SAP Cádiz, Jerez de la Frontera, Sec. 8.ª, 33/2018, de 12 de marzo. SP/SENT/972849: *"De la firma del citado documento por parte de la administradora no puede derivarse deuda alguna para la comunidad de propietarios. Se olvida por la parte apelante que la administradora no ostenta la representación legal de la comunidad, ni tiene facultades para contraer obligaciones en nombre de la comunidad, ni asumir ni reconocer el pago de deudas en nombre de la comunidad de propietarios. Dichas facultades competen respectivamente al presidente de la comunidad y a la Junta de propietarios. Se afirma por la parte recurrente que el administrador tiene la facultad de efectuar pagos y cobros que sean procedentes. El Tribunal considera que se ha realizado una lectura interesada del art. 20 de la LPH, que atribuye al administrador la competencia para ejecutar los pagos y cobros autorizados previamente por la Junta de propietarios a quien corresponde la aprobación del plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes. Por tanto, es evidente que el administrador se limita a ejecutar el plan de gastos aprobado por la Junta de propietarios"*.

[295] Art. 13 LPH, en su redacción original: *"Corresponde a la junta de propietarios: Tercero. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y recabar fondos para su realización"*.

[296] Art. 18 LPH, en su redacción original: *"Corresponde al administrador: Tercero. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la junta o, en su caso, a los propietarios"*.

[297] SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 298/2017, de 19 de junio. SP/SENT/916889: *"Ciertamente el art. 14 apartado c) de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que "corresponde a la Junta de propietarios, aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las*

No obstante lo anterior, resultan interesantes las siguientes reflexiones realizadas por GONZÁLEZ CARRASCO[298] en relación a la figura del administrador como mandatario de la junta de condueños, y que quisiéramos analizar:

A.- La primera de ellas parte de considerar que, en relación a las obras de conservación del edificio, su mandato no deriva *"del mandato especial de la junta"*, sino de los *"términos generales que le otorga su nombramiento"*. En realidad, a nuestro juicio, por el mero hecho de su nombramiento no tiene más mandato que el ejercicio de las competencias contenidas en el artículo 20 LPH, siempre en los términos de los mandatos expresos que realice la propia junta de propietarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 LPH, sin perjuicio, claro está, de lo dispuesto en el artículo 10 LPH, que será objeto de estudio en el siguiente epígrafe.

B.- Señala la mencionada autora que el administrador podrá exceder del mandato otorgado por la junta de propietarios siempre que ello implique cumplimiento más ventajoso para el mandante, y ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1715 CC[299]. No podemos estar más de acuerdo con dicha reflexión, que a nuestro juicio no hace más que confirmar realmente la figura del administrador como mandatario del órgano colegiado de gobierno de

---

medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20. c)". Y el art. 20 c) de la misma ley, señala que corresponde al administrador "Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios". Evidentemente si la responsabilidad se fundamenta en este caso en la ausencia de aprobación de las obras por la Junta de propietarios, habría de acreditarse que las ejecutadas no tienen el carácter de urgentes, por cuanto respecto a estas el art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal autoriza al administrador a disponer las que tengan tal carácter. A la vista de la naturaleza de las obras que describe la propia reconvención, no parece forzado calificar algunas de ellas (revisión y reparación tejado, reparación trasteros, sujeción placas granito, reparación grieta fachada) como urgentes. Y en cuanto a las demás, si efectivamente han sido ejecutadas y, por tanto, debían ser satisfechas por la comunidad (lo que excluye que el gasto pueda ser calificado como perjuicio), el haber ordenado su ejecución sin aprobación de la Junta de propietarios, podrá determinar otro tipo de responsabilidad, pero de ninguna manera la obligación de asumir su coste el administrador".

[298] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 510-511. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4.

[299] En este sentido, ROSAT ACED, I. y JIMÉNEZ LUJÁN, J.J. Dossier PH n.º 35: Compendio sobre el Administrador de Fincas. 10 de diciembre de 2018. Editorial Tirant online. Documento TOL6.940.713. Conforme a lo señalado por estos autores, el administrador que exceda del límite de su mandato responderá en nombre propio frente a terceros. Pero consideran que, si la actuación ha resultado más beneficiosa para la comunidad podemos considerar que no ha existido extralimitación y, por tanto, quedará obligada la comunidad por los actos del administrador.

la comunidad de propietarios, pues sólo podrá determinarse si es más o menos ventajoso un mandato cuando éste realmente ha existido.

En caso de que el administrador de fincas se extralimite de lo acordado en junta de propietarios, nos podríamos encontrar ante la gestión de negocio ajeno sin mandato o ante una extralimitación del mandato conferido. Entendemos que no nos encontramos ante un supuesto de gestión de negocio ajeno sin mandato contemplado en el artículo 1891 CC, puesto que falta una de las características esenciales para su existencia, tal y como señala LARROSA AMANTE[300], que es la situación de urgencia, puesto que si hubiera tal urgencia estaría legalmente autorizado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c) LPH.

Realmente nos encontramos ante lo que la jurisprudencia denomina *"mandato ostensible o representativo aparente"*[301], como en tal sentido describe FUENTES-LOJO RIUS[302], en cuanto que el negocio será completamente válido si con quien contrata ha actuado de buena fe en la creencia de la suficiencia del mandato[303] y no podrá declararse la nulidad de lo pactado. Ahora bien, de cara a la comunidad de propietarios, en caso de extralimitación del mandato el administrador responderá personalmente[304], sin perjuicio de la posibilidad de posterior ratificación en junta de propietarios.

---

[300] LARROSA AMANTE, M.A. Comentario Artículo 1888. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. SP/DOCT/12479. *"De la descripción contenida en el art. 1.888 CC se pueden entresacar las siguientes características que configuran esta institución: e) utilidad de dicha gestión para el dueño, lo que se justifica por la intención de evitar un perjuicio inminente y manifiesto para el dueño, esto es, una situación de urgencia, pues sólo en este caso quedará obligado el dueño por la actuación del gestor"*.

[301] STS, Sala Primera, de lo Civil, 707/2012, de 27 de noviembre. SP/SENT/701677. *"10. La jurisprudencia hace tiempo que se hizo eco de la doctrina que entendía que debía ser mantenido en su contrato quien lo realizó de buena fe con un representante aparente (SSTS 24 de noviembre de 1989, 27 de septiembre de 1995, 222/1999, de 18 de marzo y, más recientemente, la Sentencia 266/2008, de 14 de abril). Para su apreciación, se exige que el tercero haya fundado su creencia de buena fe no en meros indicios sino en la consistencia de una situación objetiva, de tal significación o fuerza reveladora que el haberla tomado como expresión de la realidad no puede imputársele como negligencia descalificadora. En este sentido, en la sentencia 266/2008, de 14 de abril, nos referíamos a que la confianza del tercero en la existencia del poder fuera razonable y no debida a su negligencia"*.

[302] FUENTES-LOJO RIUS, A. Nueva doctrina jurisprudencial sobre el poder para realizar actos de disposición. TS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, 642/2019, de 27 de noviembre. SP/SENT/1026930. Jurisprudencia Comentada. Enero 2020. SP/DOCT/93019

[303] STS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, 642/2019, de 27 de noviembre. SP/SENT/1026930.

[304] En este sentido, ORELLANA CANO, N. Comentario Artículo 1725. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. SP/DOCT/12319. ROSAT ACED, I. y JIMÉNEZ LUJÁN, J.J. Dossier PH n.º 35:

Ya dentro del concepto de plan de gastos e ingresos previsibles, entendemos que la Ley se refiere a los gastos corrientes del edificio, teniendo en cuenta que todos ellos serán además ordinarios por cuanto que el artículo 14.b) LPH los clasifica de previsibles.

Sin embargo, el artículo 14.c) LPH se refiera a gastos relativos a obras de reparación del edificio, que a nuestro juicio exceden del concepto de gastos corrientes del edificio, pudiendo tener los mismos la consideración de ordinarios -por tanto, previsibles- o extraordinarios o imprevisibles. En uno u otro caso, lo que sí que resulta evidente es la necesidad de aprobación por parte de la junta de propietarios.

Por último, señalar que el acuerdo por el que se aprueba el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes al que se refiere el artículo 14.b) LPH, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.7 LPH, requerirá el voto mayoritario de propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, referente al total de los propietarios del edificio en caso de ser primera convocatoria, y de los presentes en caso de segunda convocatoria.

3.3.2.- Gastos generales de origen obligatorio

3.3.2.1.- Carácter obligatorio

Como contraposición a lo establecido en el epígrafe anterior, en el que nos referíamos a aquellos gastos generales que se determinaban voluntariamente por la comunidad de propietarios en virtud de acuerdo de junta de propietarios, ahora nos referiremos a aquellos gastos generales que no son consecuencia de la libre voluntad comunitaria, sino que, por el contrario, se determinan de forma obligatoria.

Obviamente los condueños tienen la obligación de mantenimiento de los elementos y servicios comunes, debiendo contribuir a ello conforme establece el artículo 9.1.e) LPH, y lo habitual es que lo hagan de forma voluntaria mediante el oportuno acuerdo de la junta de propietarios, pero esa obligación de conservación del edificio no puede dejarse a la buena fe de los condueños, que si bien es cierto que en la gran mayoría de los casos tendrán evidente interés en el mantenimiento de su copropiedad, no es menos cierto que la norma debe establecer los remedios legales para el supuesto de falta de acuerdo, desidia o cualquier otro motivo que impida o dificulte el debido sostenimiento del inmueble y sus servicios.

Este remedio se articula a través del artículo 10 LPH, que con carácter general establece que no puede quedar al arbitrio de los condueños el mantenimiento de los elementos y servicios comunes, estableciendo obras y actuaciones obligatorias. Frente a las mismas, la comunidad no podrá oponerse puesto que obliga a la ejecución ya sea porque una administración pública así lo establezca o bien lo solicite cualquier condueño. Este precepto concede acción a los mismos para poder exigir a la comunidad llevarlas a cabo. Por lo tanto, no son los condueños quienes acuerdan su realización, sino que, por el contrario, el precepto expresamente determina que no requieren el acuerdo previo de la junta de propietarios.

Lógica consecuencia de todo lo anterior es el carácter obligatorio que determina el precepto analizado. De la dicción literal del mismo se desprende la contraposición de este artículo con lo contenido en los artículos 14.b) y c) LPH, puesto que el legislador ha querido reforzar su carácter obligatorio añadiendo la expresión: *"...y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios"*. Este carácter imperativo, consistente en la necesidad de realizar este tipo de actuaciones, se ve reforzado más si cabe por lo señalado por el artículo 10.2 LPH, que las califica como *"necesarias u obligatorias"*.

Obviamente el precepto confiere a las actuaciones objeto del mismo una importancia fundamental en el deber de conservación del edificio y sus servicios, por cuanto que de forma expresa elimina la necesidad de mayoría simple al determinar el carácter de obligatorio de las actuaciones descartando la exigencia de acuerdo de junta de propietarios. Lo refuerza mediante el mantenimiento de la citada obligación, incluso cuando ello implique una modificación del título constitutivo o de los estatutos[305]. Con ello, da un paso más en la evolución consistente en flexibilizar los requisitos de estas modificaciones ya iniciada con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1.999.

3.3.2.2.- Aspectos subjetivos

Dos son los aspectos subjetivos que con carácter alternativo establece el artículo 10.1 LPH para que estas actuaciones tengan el carácter de obligatorias. Señalamos el carácter de alternativos de estos requisitos puesto que como se desprende de la conjunción *"o"* del texto legal, no es necesario que se den los dos a la vez, sino que basta con que concurra uno de ellos. Son los siguientes:

---

[305] SAP Salamanca, (Sec. 1.ª), 749/2020, de 16 de diciembre. SP/SENT/1087257: *"Esta se trata de una norma de claro carácter imperativo para todas las Comunidades de propietarios, lo que lleva a entender que el art. 10 de los estatutos de la comunidad demandada ha devenido ineficaz, al ser contrario e incompatible con la regulación vigente de la LPH de carácter vinculante"*.

A.- Que estas actuaciones vengan impuestas por una administración pública, es decir, no basta la mera sugerencia o conveniencia de su realización, sino que deben tener su origen en un acto expreso de la administración que contenga un mandato indudable de ejecución de la actuación a que se refiere. Cualquier sugerencia o consejo por parte de una administración pública podrá ser sometido a la consideración de la junta de propietarios, quien libremente podrá acordar o no su realización.

Sólo en los supuestos de mandatos expresos de la administración pública es cuando surge la obligación por parte de la comunidad de propietarios de ejecutar la actuación referida.

En todo caso, aunque el precepto no lo indique, será preciso que el mandato de la administración sea dictado por la que sea competente para ello y con fines propios de la misma, debiendo, además, contener la oportuna motivación.

En todo caso, compartimos con GARCÍA ABURUZA[306] la excesiva intervención de las administraciones públicas, y realizamos esta manifestación en el sentido de que la actuación de las administraciones públicas debe quedar limitada no sólo al ámbito de sus propias competencias, sino también a los supuestos más graves, y siempre que ello implique un interés público y no represente una intromisión injustificada en la esfera privada de los administrados

En caso de disconformidad con la resolución administrativa dictada, siempre podrá la comunidad de propietarios recurrir en vía administrativa y en su caso, en sede judicial a través del órgano contencioso administrativo, incluso con solicitud de medidas cautelares que impidan la ejecución de una obra que en caso de ser declarado el mandato no ajustado a derecho resultará difícil o imposible su práctica reversión.

B.- Que estas actuaciones sean *"...solicitadas a instancia de los propietarios"*.

---

[306] GARCÍA ABURUZA, M.P. El nuevo régimen del Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal tras su reforma por la Ley 8/2013. Revista Aranzadi Doctrinal n.º 8/2014 parte Estudios. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2014. BIB 2014\3966. *"Por todo ello entiendo que la ley autoriza (indebidamente) una excesiva injerencia de la Administración en este ámbito privado, más allá de lo que sería necesario una vez que la conservación del edificio y su seguridad estuvieran garantizadas"*. *"Además, el uso del art. 10.1 LPH de conceptos tan amplios e indeterminados como actuaciones, trabajos, obras, ajustes razonables o adecuado mantenimiento, complican más la cuestión como ya he apuntado en el apartado anterior, ya que será también la Administración la que valore lo que es una obra necesaria, un uso adecuado a las necesidades de un discapacitado o cualquier alteración de la estructura de un edificio"*.

Debemos criticar la redacción del precepto al señalar en plural el término propietarios, puesto que pueden ser solicitadas las actuaciones referidas en el ámbito objetivo del artículo 10.1 LPH por uno sólo de ellos, por lo que a nuestro juicio la redacción más correcta sería: "solicitada a instancia de cualquier propietario", puesto que de la dicción del precepto bien pareciera que deben ser al menos dos o más propietarios quienes lo soliciten.

Si así se solicitara, la comunidad de propietarios vendrá obligada a acordar la realización de estas actuaciones al ser obligatorias; sólo quedaría a su criterio el aspecto económico de su ejecución, tal y cómo más adelante tendremos ocasión de analizar. Si la comunidad no realizara la actuación solicitada quedará expedita al condueño que lo haya solicitado la posibilidad de accionar contra la comunidad de propietarios, instando su condena a realizar la misma.

En cuanto al órgano de gobierno concreto a quien requerir las actuaciones por los propietarios, entendemos que toda vez que no se exige la aprobación en junta, en lógica consecuencia no será necesaria la convocatoria de este órgano de gobierno comunitario. Ahora bien, si no es necesaria la celebración de junta de condueños, queda por determinar a quién realizar el requerimiento. A este respecto, debemos partir del hecho de que la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.3 LPH, corresponde a su presidente. Si bien lo anterior es cierto, no lo es menos que conforme al artículo 9.1.h) e i) LPH, las comunicaciones relacionadas con el cambio de domicilio y titularidad de la vivienda, deberán hacerse de forma fehaciente al secretario de la comunidad. Incluso el artículo 9.h), al referirse a citaciones y notificaciones, añade expresamente: *"de toda índole relacionadas con la comunidad"*. Por tanto, pudiera surgir la duda sobre si el requerimiento debiera realizarse al presidente o al secretario de la comunidad.

A nuestro juicio, la representación del presidente es más en relación a terceros, mientras que la gestión interna de la comunidad recae fundamentalmente en el secretario, máxime cuando en la gran mayoría de las comunidades de propietarios actuales, el secretario es además un administrador de fincas profesional, tal y como autoriza expresamente el segundo párrafo del artículo 13.6 LPH. Por lo tanto, entendemos como más adecuado el requerimiento a través del secretario, sin perjuicio no obstante de que, si el requerimiento se efectuara al presidente en cuanto representante de la comunidad, tendría pleno valor. En cualquier caso, es aconsejable siempre que en uno u otro caso la notificación sea fehaciente, no porque la falta de fehaciencia la invalide, sino porque en caso de no ejecutarse la actuación concreta, no podrá acreditarse haberla solicitado.

Por lo tanto, ya sea al presidente o al secretario, el requerimiento resultará vinculante para la comunidad de propietarios. No obstante lo anterior, entendemos que al final, como más adelante veremos, resultará preceptiva

siempre la intervención de la junta de propietarios para la aprobación de cuestiones esenciales para la ejecución de la obra obligatoria.

3.3.2.3.- Aspectos objetivos

No todas las actuaciones en el ámbito de una comunidad de propietarios serán obligatorias por el mero hecho de que sean solicitadas por algún condueño o vengan impuestas por una administración pública en el ejercicio de sus competencias, sino que tienen que tener como objeto alguno de los que se relacionan en las letras a) a e) del artículo 10.1 LPH. En este caso en concreto nos referimos a las letras a) a d) del artículo 10.1 LPH por ser la que contienen actuaciones que han de ser sufragadas por todos los condueños del edificio[307].

Estamos ante gastos derivados de obras cuya adopción no queda sujeta a la autonomía de la voluntad de la comunidad de propietarios, sino que, por el contrario, pueden ser exigidas por cualquier condueño o impuestas, como ya se ha dicho, por una administración pública en el ejercicio de sus competencias. En este caso, a la hora de ser exigida por un condueño, la comunidad deberá adoptar obligatoriamente el acuerdo para el adecuado mantenimiento del inmueble. No implica en ningún caso que, salvo urgencia, no deba adoptarse un acuerdo por parte de la comunidad en este sentido, sino que en caso de no adoptarse, el condueño que considere que con la falta de adopción del acuerdo no se garantiza el objeto de las obras relacionadas en este precepto, tendrá la posibilidad de impugnar con éxito el acuerdo que deniega la ejecución de los trabajos y obras solicitados, y ello, sobre la base de ser acuerdos contrarios a la Ley a los que se refiere el artículo 18.1.a) LPH, por vulneración del artículo 10.1.a) LPH.

Por lo tanto, entendemos que una cosa es que sean obligatorios y no requieran acuerdo de junta como señala el artículo 10.1 LPH, otra bien distinta es que en la práctica ese acuerdo sea inevitable, puesto que el legislador no tuvo la previsión de señalar qué órgano de gobierno comunitario distinto de la junta de propietarios es el competente para decidir acerca de la realización o no de este tipo de trabajos u obras.

---

[307] ECHEVARRIA SUMMERES clasifica estas actuaciones en las que se refieren a: *"A).-Deber general de conservación de los edificios: obras de conservación, obras de reparación en sentidos estricto, obras de rehabilitación; B).-Ejecución de las innovaciones u obras necesarias para que en cada momento se respeten las condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad legalmente exigibles"*. ECHEVERRIA SUMMERS. F.M., Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 370. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4.

Si bien del precepto estudiado se infiere que no es necesario la adopción de acuerdo para llevar a cabo las obras y actuaciones descritas en el artículo 10.1 LPH, puede ocurrir que la comunidad adopte el acuerdo de no ejecutar las actuaciones *"impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios"*. En este caso, cualquier propietario podrá impugnar el acuerdo adoptado. Si bien inicialmente dicha impugnación podría fundarse en que el mismo es contrario a la Ley de conformidad con el artículo 18 LPH, la STS de 12 de enero de 2022[308], considera que estamos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho a la que se refiere el artículo 6.3 CC, al infringir el acuerdo *"el art. 10.1,a) LPH, en relación con los arts. 3 y 16 LOE y el art. 17.3 del TRLS"*[309].

Igualmente, tampoco ha tenido el legislador la previsión de declarar este tipo de actuaciones urgentes, a fin de que la decisión pudiera ser adoptada por el administrador. En todo caso, a nuestro juicio podemos entender que no nos encontramos ante obras de carácter urgente necesariamente, de hecho entendemos que en la mayoría de los casos no lo serán, por lo que entendemos como más aconsejable que sean adoptados en junta de propietarios[310], y la previsión legal *"tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la junta de propietarios"*, debe entenderse, como hemos dicho, en el sentido de obligatoriedad, eliminando la posibilidad de su no adopción por la comunidad y dejando expedita la vía de impugnación de acuerdos en caso de

[308] STS, Sala Primera, de lo Civil, 12/2022, de 12 de enero. SP/SENT/1128051.

[309] PUCHE RAMOS, A. Objeto de la acción de impugnación de acuerdos comunitarios: Acuerdos colectivos y anulables, no nulos de pleno Derecho STS, Sala Primera, de lo Civil, de 12-1-2022 (SP/SENT/1128051). Jurisprudencia Comentada. Marzo 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/119002. Concluye este autor cómo el Tribunal Supremo fija doctrina en el sentido de considerar que los acuerdos no impugnados en sede judicial tienen fuerza ejecutiva, siendo susceptibles de sanación por falta de impugnación los acuerdos contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal o a los estatutos comunitarios. No obstante, el alto tribunal considera que los acuerdos comunitarios contrarios a la realización de obras y actuaciones de naturaleza administrativa contempladas en el artículo 10.1.a) LPH, son nulos de pleno derecho y no susceptibles de subsanación. Además, considera que no se precisa el ejercicio de la acción impugnatoria cuando lo que se pretende es la nulidad de pleno derecho amparada en lo dispuesto en el artículo 10.1.a) LPH.

[310] En el mismo sentido, POLO PORTILLA, M.J. Gastos comunes. Es necesario que se acuerden en Junta. Artículo Monográfico. Enero 2021. SP/DOCT/109589. Editorial Sepín. *"El propio art. 10.2 a) de esta LPH reformada contempla la posibilidad de la Junta para decidir el reparto de gastos, pero entendemos que no se trata solo de eso, sino de la conformidad de la Comunidad para determinadas obras y su decisión sobre si son realmente necesarias o no, salvo cuando vengan impuestas por vía administrativa. Cabe que la ordene el Presidente, pero realmente no es aconsejable, salvo que sea algo de tanta urgencia o necesidad que este adopte las medidas oportunas, sin perjuicio de que luego informe a la Junta de los motivos de su decisión, aunque con el riesgo de que le pidan responsabilidad si dichas circunstancias no se daban en el caso concreto"*.

que no se adoptara. Y ello, aunque el artículo 10.2.a) LPH determine *"limitándose el acuerdo de la junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono"*.

Este precepto ya nos indica que el propio legislador es consciente de la necesidad de que se adopte un acuerdo en junta, aunque sólo sea para concretar los aspectos económicos de las obras a realizar. Por lo que no será el presidente ni el administrador comunitario, salvo casos de urgencia, quienes adopten finalmente el acuerdo, puesto que el propio legislador remite a la junta de propietarios la competencia para acordar los detalles económicos. LOSCERTALES FUERTES considera que prescindir de la junta *"es un tanto excesivo y contrario a todo el concepto de la Ley de Propiedad Horizontal"*[311].

Además, la realidad nos demuestra que la intervención de la junta de propietarios no sólo se limita a determinar cómo se pagan las obras, en que plazos, etc. En la práctica, las juntas de propietarios deberán determinar otros aspectos importantes de las obras a llevar a cabo, tales como el contratista que las va a ejecutar, el alcance o extensión exacta de las mismas y consecuencia de todo ello, la elección del presupuesto que consideren adecuado para su buen fin. De hecho, algún autor como RODRÍGUEZ TAPIA[312] va más allá al considerar que incluso podrá ser necesaria la adopción de dos acuerdos. Compartimos ese criterio, puesto que en muchos casos no serán sólo dos, sino bastantes más en función generalmente del alcance de la obra a realizar.

Entendemos que la regulación actual supone un grave riesgo al permitir que la opinión de un solo copropietario pueda determinar que una actuación es absolutamente necesaria en contra del criterio del resto de condueños. Evidentemente, la única solución parte de que sea la propia junta quien así lo declare, y si existiera algún copropietario con criterio distinto, podrá impugnar el acuerdo de la junta de propietarios, tal y como más adelante se detallará. Podría ocurrir en este caso que la comunidad apruebe la realización de la obra o trabajo, pero que dicha obra le parezca al solicitante o cualquier otro condueño que no es suficiente para garantizar los fines establecidos en las letras a) a d) del artículo 10.1 LPH. En este caso, igualmente el copropietario

---

[311] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 10. La realización de obras por la Comunidad. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74404.

[312] RODRÍGUEZ TAPIA, J.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 10. Director: José María Miquel González. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. "Pueden ser formalmente uno o dos acuerdos. En este segundo caso, el primer acuerdo que determina el carácter necesario o innecesario de las obras. El segundo versaría sobre la decisión de ejecutar las medidas y reparaciones necesarias, después de atender el estudio técnico y las ofertas presupuestarias que pueden haber solicitado el presidente y, en su caso, el administrador.

tendrá la posibilidad de impugnar el acuerdo comunitario, puesto que a nuestro juicio se estaría adoptando un acuerdo contrario a la ley, concretamente contra el tantas veces citado artículo 10.1 LPH; por tanto, impugnable al amparo del artículo 18.1.a) LPH.

Incluso podría surgir el debate acerca de si nos encontramos ante un supuesto del artículo 18.1.a) LPH, o si por el contrario estamos ante uno contemplado en el artículo 18.1.b) LPH. La duda puede surgir por considerar que se adopta un acuerdo para la realización de una obra a los fines previstos en el artículo 10.1 LPH y el solicitante considere que con la obra aprobada no se cumple esa finalidad de mantenimiento, conservación, seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal y cualquier otra que establezca el precepto.

Lo primero que debemos tener claro en todo caso, es que la obra o actuación debe referirse a las anteriores circunstancias relativas a seguridad, mantenimiento, etc. en relación con los elementos comunes del edificio, no circunscribiéndolos a los elementos privativos de cada condueño, cuya obligación de mantenimiento viene regulada en el artículo 9.1.b) LPH.

El impugnante podría considerar que, habiéndose adoptado un acuerdo insuficiente que no cumple esa finalidad, estamos a su juicio ante acuerdos *"gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad"*, resultando por tanto de aplicación el artículo 18.1.b) LPH, lo que incluso acorta el plazo de caducidad de la acción de tres meses, tal y como establece el artículo 18.3 LPH. No compartimos este criterio por diversos motivos, siendo el primero que el artículo 18.1 b) LPH exige, además, que el acuerdo se adopte *"en beneficio de uno o varios propietarios"*, por lo que parece que este precepto obedece a otros supuestos. Además, no basta con que se adopte cualquier tipo de acuerdo, sino que debe cumplir con las finalidades expresamente determinadas en el artículo 10.1 LPH, puesto que no sólo es contrario a la Ley el acuerdo que decide no ejecutar los trabajos, obras o actuaciones, sino también aquellos acuerdos comprendan actuaciones que no cumplan íntegramente con la finalidad detallada en el precepto aquí analizado.

Todo lo anterior para el caso que se adopte un acuerdo en junta de condueños insuficiente o, sometido a su consideración no acuerde la ejecución de obra alguna. Pero para el caso de que no se sometiera la cuestión en ningún sentido a la junta de condueños, compartimos con LOCERTALES FUERTES[313] la opinión de que el solicitante podrá ejercitar acción

[313] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 10. La realización de obras por la Comunidad. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74404. *"Hay que aclarar, de entrada, que la actuación del propietario en el caso de que niegue la obra solicitada o se celebre Junta y esta*

directamente contra la comunidad de propietarios, acción que deriva directamente del propio artículo 10 LPH. Como ya se ha señalado, si la comunidad acuerda no realizar obra alguna se podrá ejercitar la acción de nulidad de pleno derecho de tal acuerdo a la que se refiere el artículo 6.3 CC, tal y como contiene la doctrina que expresamente fija la STS de 12 de enero de 2022[314].

Nuestro criterio es que intervenga la junta de condueños, pero puede ocurrir que por omisión no se incluya en el orden del día de la junta de propietarios, por lo que se podrá accionar directamente contra la comunidad.

En gran parte de los casos, la única discrepancia será de carácter técnico, por lo que será sencillo dirimir la disputa bastando para ello un informe pericial por profesional debidamente cualificado, entrando en juego aquí alternativas al proceso judicial, tales como el arbitraje o la mediación[315]. Este profesional podrá emitir el correspondiente informe pericial que establecerá la suficiencia o no de la obra acordada.

En la práctica, lo usual será que la disputa se dirima en sede judicial puesto que resulta en muchos casos imposible la elección de mutuo acuerdo de perito dirimente, ya que lo habitual es que las partes acudan al procedimiento con su propio informe pericial acompañando a los escritos de demanda o de contestación. En este caso, lo habitual es que las partes soliciten en la audiencia previa la designación de perito tercero o judicial, cuyas conclusiones en definitiva suelen convertirse en el sustrato fáctico de la sentencia que se dicte. La carga de la prueba recae sobre quien alega la necesidad de la obra a los efectos del artículo 10.1 LPH, como así lo manifiesta la SAP Valladolid de 17 de febrero de 2021[316]. Esto, además tiene su apoyo, a nuestro juicio, en lo manifestado en el artículo 17.10 LPH, en cuanto que manifiesta: *"También*

---

no acepte la petición, solo pasa por la acción judicial, mediante el oportuno proceso declarativo, bien para exigir que se haga directamente o, en caso de acuerdo de la Asamblea en sentido negativo, impugnando en la forma y los plazos del art. 18 de la Ley, aconsejando que se acompañe en ambos supuestos un informe técnico claro y contundente a favor de su solicitud. El proceso que corresponde es el ordinario, a tenor de las previsiones del art. 249.1.8.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

[314] STS, Sala Primera, de lo Civil, 12/2022, de 12 de enero. SP/SENT/1128051.

[315] En este sentido, MAGRO SERVET, V. El "curioso" carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del art. 10 LPH tras la ley 8/2013. Revista Aranzadi Doctrinal núm. 1/2014 parte Estudios. Editorial Aranzadi, S.A.U. 2014. BIB 2014\847.

[316] SAP Valladolid, (Sec. 1.ª), 71/2021, de 17 de febrero. SP/SENT/1095291: *"…en el caso de autos no se acreditó por la actora el requisito legal de la necesidad, establecido por el art. 10-1-a) LPH para que dicho precepto legal sea aplicable al caso, teniendo en cuenta que el concepto legal de obra necesaria para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, viene referido, si nos atenemos a su literalidad, a la seguridad del edificio, del inmueble en su conjunto, y no a la de un local o vivienda concreto, …"*.

podrán los interesados solicitan arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley".

Entendemos que no existe contradicción entre lo aquí afirmado y el inicio del precepto antes transcrito, en cuanto que manifiesta que *"en caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios"*. Entendemos que no existe contradicción en el sentido de entender que lo que se pretende es que la junta de condueños dirima sobre la naturaleza de las obras a las que se refiere el propio artículo 17 LPH, y en este sentido, decidir si estamos ante acuerdo de modificación de estatutos, de mejoras, obras de servicios de telecomunicación o cualquier otro de las descritos en el citado precepto.

Nuestro criterio es que la junta de propietarios no tiene facultades para dirimir si una obra es o no obligatoria, entre otros motivos porque en algunos casos la actuación vendrá obligada por una administración pública, además que el propio artículo 10 LPH establece que los acuerdos de naturaleza obligatoria no requieren acuerdo comunitario, por lo que no podrá la junta de propietarios acordar algo de menor transcendencia como dirimir la naturaleza voluntaria u obligatoria de los acuerdos. En una interpretación *"sensu contrario"* del principio general del derecho *"qui potest plus, potest minus" ("quien puede lo más, puede lo menos")*, si para acordar una obra no es necesario el acuerdo de junta de propietarios, ésta tampoco tendrá competencia para dirimir si una obra es necesaria o no. Por ello nos ratificamos que en caso de discrepancia el problema deberá ser resuelto por los medios que a tal efecto establece el ordenamiento jurídico en general, ya sean consensuados (arbitraje o mediación), ya sea a través de la tutela judicial.

Si bien la discrepancia sobre la naturaleza voluntaria o forzosa de la obra pudiera parecer una cuestión menor, no lo es, puesto que su diferencia a la hora de contribuir de los distintos condueños es de gran transcendencia como tendremos ocasión de comprobar en su capítulo correspondiente.

3.4.- Gastos comunes generales, comunes especiales y privativos.

Esta clasificación de gastos no responde a la legalidad vigente, sino que es una propuesta que entendemos puede clarificar la práctica diaria de la gestión de las comunidades de propietarios, y simplificar a los operadores jurídicos las controversias judiciales y extrajudiciales relacionadas con la clasificación de los gastos. En sede judicial, una de las controversias más habituales es la relacionada con determinar si un gasto concreto es privativo o comunitario. Ya hemos tenido ocasión de proponer uno de los remedios para evitar conflictos en este sentido, que es proponer a nivel legal la presunción de ganancialidad del gasto comunitario.

Junto a la presunción anterior, proponemos una nueva clasificación de gastos:

1.- Gastos comunes generales: son los gastos derivados del mantenimiento, conservación y sustitución de elementos comunes del edificio, salvo aquellos que específicamente se determinen como gastos comunes especiales. Contribuirán todos los propietarios, salvo que otra cosa se determine en los estatutos comunitarios o por acuerdo de Junta de propietarios.

2.- Gastos comunes especiales: son aquellos derivados del mantenimiento, conservación y sustitución de elementos comunes especiales, es decir, aquellos cuyo uso y disfrute corresponde exclusivamente a determinados propietarios. En este caso serán ellos quienes contribuyan en exclusiva.

3.- Gastos privativos: Son aquellos que corresponden en exclusiva al propietario de cada elemento privativo. Estos gastos privativos, que en principio pudiera parecer que son completamente ajenos a la comunidad de propietarios, en realidad no lo son en virtud de la obligación que el artículo 9.1.b) LPH impone a todo propietario de *"mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas"*.

4.- Fondo de reserva

La Ley de Propiedad Horizontal establece la obligación de constituir un fondo de reserva comunitario para garantizar la conservación del inmueble. La regulación del mismo se establece a través del artículo 9.1.e) LPH y la disposición adicional única LPH. Estos preceptos se introdujeron en la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. La existencia del fondo de reserva comunitario no es disponible por parte de las comunidades de propietarios, sino que es obligatoria su constitución, como así lo establece la D.A. Única 1 LPH[317]. Dicho precepto establece las características con las que debe contar el fondo de reserva en el momento de su constitución inicial:

1.- Para aquellas comunidades de propietarios constituidas con anterioridad al 28 de abril de 1999, fecha de entrada en vigor de la citada Ley 8/1999, de 6 de abril, establece que su constitución deberá ser efectuarse en la siguiente junta de propietarios en la que también se aprobará el primer presupuesto ordinario.

[317] En este sentido, DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. 2008. Págs. 805-807. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4; VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Págs. 374-375. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

2.- Para aquellas comunidades que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley de reforma, deberá constituirse el fondo de reserva comunitario en la junta de propietarios en la que se apruebe el primer presupuesto ordinario.

3.- El fondo de reserva en el momento de constituirse no podrá estar dotado con una cantidad inferior al 2,5% del presupuesto ordinario. Sin embargo, en la junta de propietarios en la que se apruebe el siguiente presupuesto ordinario deberá incrementarse su cuantía, al menos hasta el límite mínimo establecido en el artículo 9.1.f) LPH. Es decir, al principio y con carácter inicial el fondo de reserva deberá estar dotado con una cantidad no inferior al 2,5% del presupuesto ordinario comunitario, pero una vez celebrada la primera junta y aprobado el primer presupuesto ordinario, el fondo de reserva deberá ser dotado con al menos el 10% de ese primer presupuesto ordinario aprobado por junta de propietarios.

Esta regulación es subsidiaria de las normas que puedan establecer las comunidades autónomas, tal como señala la disposición adicional, apartado 1, LPH, si bien coincidimos con LOSCERTALES FUERTES[318] en que, salvo en el caso de Cataluña, *"no hay Ley estatal que otorgue facultades a las comunidades autónomas para legislar sobre el régimen de propiedad horizontal"*.

Conforme a la regulación actual, podemos definir el fondo de reserva comunitario como la parte alícuota del último presupuesto ordinario, que no podrá ser inferior al 10% de éste, cuya finalidad es atender *"las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley"*. Destaca LOSCERTALES FUERTES[319] el carácter extraordinario y urgente de las obras y actuaciones objeto del fondo de reserva, excluyendo aquellas que son objeto del presupuesto ordinario. Con ello, entendemos que este autor comparte con nosotros el criterio de previsibilidad para calificar un gasto como ordinario u extraordinario. Además, con carácter facultativo, la comunidad de propietarios podrá *"suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales"*.

---

[318] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Disposición Adicional Única. Constitución del fondo de reserva. LEY 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Marzo 2018. SP/DOCT/74419.

[319] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 105 - 108. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

Esta es la regulación actual, pero debe tenerse en cuenta que en los últimos años el artículo 9.1.f) LPH es el que ha sido objeto de más reformas legales de los contenidos en la Ley de Propiedad Horizontal. Las sucesivas que se han ido realizando se han referido tanto al porcentaje mínimo respecto del presupuesto ordinario, cómo en lo relativo al objeto de las actuaciones a financiar con el fondo de reserva comunitario. No obstante, todas las reformas han mantenido un mismo objeto con carácter facultativo, que es la posibilidad de suscribir un contrato de seguro de daños y un contrato de mantenimiento. ZURILLA CARIÑANA[320] relaciona la existencia del fondo de reserva con la necesidad de mantenimiento del edificio y la función social de la propiedad.

Las reformas legislativas han sido las siguientes:

1.- Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Porcentaje mínimo: 10%. Objeto: *"Obras de conservación y reparación de la finca"*.

2.- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Porcentaje mínimo: 5%. Objeto: *"Obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación"*.

3.- Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Porcentaje mínimo: 10%. Objeto: *"Obras de conservación y reparación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley"*.

4.- Resolución 22/01/2019, de 22 de enero del Congreso de los Diputados, por el que se ordena la publicación del acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler. Porcentaje mínimo: 5%. Objeto: *"Obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación"*. Por lo tanto, se vuelve a la situación derivada de la Ley 8/2013.

5.- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Porcentaje mínimo: 10%. Objeto: *"Obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley"*.

6.- Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Porcentaje mínimo: 10% Objeto:

[320] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 484-493. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

"Obras de conservación, de reparación y de re8.abilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley[321]*, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley* [322]*"*.

Cómo señala DÍEZ NUÑEZ[323], se trata de una *"obligación de naturaleza propter rem"*, cuyo pago corresponde a los propietarios de los elementos privativos, aunque no hagan uso de los mismos. Se puede plantear la duda de si la comunidad debe devolver al transmitente de un elemento privativo su parte en el fondo de reserva, y correlativamente exigir su complemento al adquiriente. ZURILLA CARIÑANA considera que lo normal es la devolución,

---

[321] *"Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas"*.

[322] *"2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley"*.

[323] DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. 2008. Págs. 802- 805. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

si bien el fondo se encontrará transitoriamente por debajo del mínimo legal establecido[324]. DÍEZ NÚÑEZ[325] considera que la cantidad con la que el transmitente ha dotado el fondo de reserva debe repercutir en el precio del negocio jurídico traslativo del dominio, por cuanto que si no se hiciera implicaría enriquecimiento injusto del adquiriente, considerando, por tanto, que dicha aportación debería restarse del fondo de reserva. Nuestro criterio es que dada la capacidad jurídica otorgada a las comunidades de propietarios en relación con el objeto del fondo de reserva en el artículo 9.5.a) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tras su reforma realizada a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como que el mismo constituye un activo de la comunidad de propietarios, no debe existir tal obligación de devolución de las cantidades destinadas por el transmitente a la dotación del fondo de reserva. Consideramos que constituye un fondo propiedad de la comunidad de propietarios tal y como señala el artículo 9.1.f).II LPH, al señalar que *su "titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad"*. Además, es susceptible de embargo por deudas comunitarias, tal y como estable el artículo 22.1 LPH[326]. Cuestión distinta es que la comunidad de propietarios así lo acuerde y siempre que el adquiriente supla la cantidad devuelta al transmitente. También puede ser fruto de la autonomía negocial de los intervinientes en el contrato traslativo del dominio.

Mientras que la contribución a los gastos generales del edificio se hará en función de la cuota de participación de los copropietarios o a lo especialmente establecido, admitiéndose que se pueda cambiar en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes, el criterio general de distribución del gasto en función de la cuota de participación; no ocurre lo mismo en relación con el fondo de reserva comunitario. En relación con éste, la norma establece de forma imperativa que la contribución al fondo de reserva deberá tener lugar en función de la cuota de participación atribuida a cada elemento privativo del edificio, si bien debemos tener en cuenta que no es una cuestión pacífica en la

---

[324] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 484-493. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[325] DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. 2008. Págs. 797-800. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

[326] En el mismo sentido, FUENTES-LOJO RIUS, A. Responsabilidad civil extracontractual de las comunidades de propietarios. Precisiones conceptuales y problemática práctica. Práctica de derechos de daños n.º 144. Julio-septiembre 2020. Editorial Wolters Kluwer; y LARROSA AMANTE, M. Problemas en las reclamaciones de terceros contra la comunidad. La acción contra los comuneros por débitos de la comunidad. Práctica de Tribunales n.º 103. Julio-agosto 2013. Propiedad horizontal. Editorial Wolters Kluwer.

doctrina. Existen criterios doctrinales contrapuestos, puesto que mientras CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO[327] consideran que no se puede contribuir a lo especialmente establecido, GUILARTE GUTIÉRREZ[328] considera que sí se podrá contribuir de forma diferente siempre que así se acuerde por unanimidad. Nos posicionamos a favor de la literalidad de la norma, en el sentido de que la única distribución posible será conforme a la cuota de participación asignada, que se reitera en la D.A. Única.1.b) LPH, al afirmar que la aportación de los propietarios deberá ser en función de su cuota de participación. Esto, además, nos lleva a la lógica consecuencia de que ningún condueño estará exonerado de contribuir a la constitución del fondo, ni en los estatutos, ni por acuerdo en junta de propietarios. Aun así, DÍEZ NUÑEZ[329], con apoyo en la SAP Soria de 31 de Julio de 2002, considera que aquellos propietarios exonerados de contribuir a determinados gastos comunes, si se pagan los mismos a cargo del fondo de reserva tendrán derecho a lo que denomina *"oportunas y necesarias compensaciones"*. Sin embargo, no podemos compartir este criterio por cuanto que el artículo 9.1.f) y la D.A. Única 1.b) hacen referencia a la aportación por los copropietarios en función de su cuota de participación. La superior transcendencia del objeto del fondo de reserva comunitario justifica, a nuestro juicio, descartar cualquier posibilidad exoneraría del pago. VENTURA –

---

[327] CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO. M.C. Derecho de la Construcción y de la Vivienda. Págs. 970-971. 7ª Edición. Año 2012.Editorial Thomson Reuters Aranzadi. ISBN-978-84-9903-081-4. ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5. *"Resulta lógico, en consecuencia, que el módulo de contribución al mismo sea la cuota de participación y no otro, dado que la cuota es la medida de participación que cada propietario tiene en el total del valor del inmueble [cfr. Art. 3b).2 LPH]."*.

[328] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f) Contribución al fondo de reserva. Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2593. *"Pues bien, a pesar del silencio legal, entiendo que no debe haber dificultad alguna para acceder a idéntica conclusión en orden a la contribución al fondo de reserva. Es decir, creo posible irradiar sobre el fondo de reserva las mismas previsiones paccionadas que sí se prevén en la norma para el sostenimiento de los gastos generales del inmueble, si bien, quizás, a partir de la vigencia de la nueva ley, parece que debe manifestarse expresamente tal convención"*.

[329] DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. 2008. Págs. 797-800. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

TRAVESET[330] considera al respecto que *"aquí no caben excepciones de ninguna clase"*.

El precepto establece que el fondo de reserva tiene como objeto distintos tipos de obras, actuaciones y contratos:

1.- Obras de conservación, reparación y rehabilitación de la finca: entendemos que se está refiriendo, aunque sin manifestarlo expresamente, a las obras y actuaciones descritas en el artículo 10.1.a) LPH.

2.- Obras de accesibilidad universal: ya sean estas obras determinadas con carácter obligatorio o voluntario. Las primeras vendrán reguladas en el artículo 10.1.b) LPH; mientras que las segundas son las que se refiere los dos primeros párrafos del artículo 17.2 LPH.

3.- Obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio: estas obras aparecen reguladas en el último párrafo del artículo 17.2 LPH.

4.- Contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales: este objeto del fondo de reserva se ha mantenido inalterable desde la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, sin que las sucesivas ya descritas le hayan afectado. Mientras que los objetos del fondo de reserva descritos en los apartados anteriores son obligatorios, la suscripción de los contratos de seguro y mantenimiento son facultativos. Se justifica la posibilidad de pagar el precio de estos contratos a cargo del fondo de reserva, porque su objeto es coincidente con los de las obras y actuaciones descritas en los apartados anteriores. De hecho, GUILARTE GUTIÉRREZ y DÍEZ NUÑEZ[331] consideran a estos contratos como alternativa al fondo de reserva comunitario, criticando lo que el primero denomina *"la pervivencia acumulada del fondo de reserva, por un lado, y de los contratos que analizamos, por otro"*. En todo caso, consideran que la suscripción de ambos contratos (seguro de daños y mantenimiento) son compatibles. La SAP Las Palmas de 10 de septiembre de 2021[332] establece que, aunque la comunidad de

---

[330] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal.Págs.377-378. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[331] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f). Contribución al fondo de reserva. Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2593. DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. 2008. Págs. 807-808. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

[332] SAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 474/2021, de 10 de septiembre. SP/SENT/1124920.

propietarios haya suscrito un seguro de daños sobre la finca, eso no la exime de su obligación de constituir el fondo de reserva.

Establece el segundo párrafo del artículo 9.1.f) LPH que la titularidad del fondo de reserva corresponde a todos los efectos a la comunidad de propietarios. Esto implica que el mismo no es propiedad de cada uno de los propietarios de los elementos privativos en función de su cuota de participación, sino que, por el contrario, es propiedad comunitaria. VENTURA – TRAVESET[333] lo define como elemento común por destino. Todo esto nos lleva una vez más a la consideración de la posible personalidad jurídica de las comunidades de propietarios. Nuestro criterio, como se expondrá a lo largo del presente trabajo, es que las comunidades de propietarios en derecho español carecen de personalidad jurídica. Todo ello, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 9.5.a) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana[334] que las concede *"plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan"*. Si tiene capacidad jurídica para todas las operaciones relacionadas con la conservación, rehabilitación, mejora, regeneración y renovación urbanas, las cuales coinciden con el objeto del fondo de reserva, podrán las comunidades de propietarios ser titulares de los fondos de reserva comunitarios. Ya GUILARTE GUTIÉRREZ[335], con anterioridad a la reforma de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2022, se pronunciaba a favor de *"personificar a las comunidades de propietarios"*. La consecuencia de todo ello es que no se podrá embargar este fondo en virtud de deudas privativas de los copropietarios; pero sí que podrá ser embargado como consecuencia de deudas comunitarias. De hecho, el artículo 22 LPH señala que *"la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor"*. Dentro de estos fondos se encuentra el fondo de reserva comunitario, que puede ser trabado en el ámbito de un procedimiento de ejecución dirigido contra la comunidad de propietarios,

---

[333] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal.Págs.382-384. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[334] Reformado por la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

[335] Considera este autor que, si el legislador no ha personificado a las comunidades de propietarios, es porque no se atrevieron a acometer una reforma *"exigente de una labor de altura técnica"*. GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f). Contribución al fondo de reserva. Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2593.

por así autorizarlo los artículos 22 LPH, 9.5.a) TRLSRU y 1911 CC[336]. ZURILLA CARIÑANA[337] considera que *"el fondo de reserva constituirá un patrimonio de la comunidad que, sin duda, servirá de posible centro de imputación de los acreedores de ésta"*.

Sin perjuicio de que la obligación de contribuir a la dotación del fondo de reserva aparezca regulada en el artículo 9.1.f) LPH y, por tanto, de forma separada a la obligación de contribuir a los gastos generales del edificio que se regula a través del artículo 9.1.e) LPH, entendemos que esto se debe exclusivamente a efectos de determinar con claridad y precisión el fondo de reserva. Sin embargo, consideramos que es una manifestación más de la obligación de contribuir a los gastos generales del edificio[338]. En su apoyo, podemos citar el artículo 21.2 LPH en cuanto que incluye dentro de los gastos comunes a los ordinarios, extraordinarios, generales, individualizables, y el fondo de reserva[339]. Consecuencia de lo anterior es que la afección real respecto de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales del edificio por parte de los propietarios de los elementos privativos, se

[336] VENTURA – TRAVESET considera que el destino del fondo obliga a la comunidad, pero no a los acreedores de ésta. "que naturalmente pueden accionar contra él para el cobro de sus créditos". VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal.Págs.379-381. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501. ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 484-493. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[337] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 484-493. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[338] En este sentido, CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO. M.C. Derecho de la Construcción y de la Vivienda. Págs. 970-971. 7ª Edición. Año 2012.Editorial Thomson Reuters Aranzadi. ISBN-978-84-9903-081-4. ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 484-493. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[339] En la redacción anterior a la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el artículo 21.1 LPH hacía referencia expresa a *"las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9"* LPH, como aquellas que deben cumplirse por los propietarios de los elementos privativos. GUILARTE GUTIÉRREZ destaca el paralelismo de ambas obligaciones. GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f). Contribución al fondo de reserva. Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2593. CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO. M.C. Derecho de la Construcción y de la Vivienda. Págs. 970-971. 7ª Edición. Año 2012.Editorial Thomson Reuters Aranzadi. ISBN-978-84-9903-081-4.

extiende también a la obligación de contribuir al fondo de reserva, por considerarse esta obligación como contribución a los gastos generales del edificio. Así lo entiende la generalidad de la doctrina[340]. En sentido contrario se pronuncia RODRÍGUEZ ROSADO[341], quien descarta la analogía en este sentido entre las letras e) y f) del artículo 9.1 LPH. Este autor hace referencia al derogado artículo 10.5 LPH [actualmente esta materia se halla regulada en el artículo 10.2.c) LPH], que considera que los gastos referidos en el artículo 10.1 LPH gozan de la misma afección real regulada en el artículo 9.1.e) LPH. Sin embargo, se inclina por considerar que no es así, porque *"en las aportaciones al fondo, los gastos todavía no se han producido, no hay acreedores de la comunidad y, faltando tales acreedores, carece de sentido privilegiar el crédito de la comunidad destinado a cubrir gastos futuros frente a otros créditos contra el propietario"*. No podemos compartir tal criterio, tomando como fundamento lo dispuesto en los artículos 10.2.c) y 21.2 LPH. En este sentido, debemos destacar lo manifestado por ZURIÑANA CARIÑANA[342], quien considera que la contribución al fondo está garantizada con la misma afección real consagrada en el artículo 9.1.e) LPH y que cualquier duda al respecto debe entenderse superada por la actual redacción del artículo 10.2.c) LPH, ya que entendemos al extender la misma a las obras de carácter obligatorio que

---

[340] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f). Contribución al fondo de reserva. Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2593. *"A pesar de ello entiendo que el régimen de garantías de esta obligación de los copropietarios para con la Comunidad es el mismo que hemos predicado, por la referencia normativa expresa allí contenida, para el artículo 9.1.e)"*. CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO. M.C. Derecho de la Construcción y de la Vivienda. Págs. 970-971. 7ª Edición. Año 2012.Editorial Thomson Reuters Aranzadi. ISBN-978-84-9903-081-4. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por las deudas. Artículo 9.1.e). Contribución a los gastos comunes del inmueble. Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2592. DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. 2008. Págs. 797-800. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4. RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Director: José María Miquel González. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[341] RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Director: José María Miquel González. Págs. 284-288. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[342]. ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 484-493. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

constituyen el objeto del fondo de reserva, las cantidades a aportar a éste también están garantizadas con la afección real.

El fondo estará constituido por una cantidad dineraria consistente en una parte proporcional del último presupuesto ordinario comunitario. Cómo establece la D.A. Única 2 LPH, su dotación no podrá ser inferior al porcentaje mínimo establecido legalmente, que en la actualidad y de conformidad con el segundo párrafo del artículo 9.1.f) LPH se establece en un 10% del presupuesto ordinario. Igualmente establece que no podrá ser inferior a esa cuantía en cualquier momento del ejercicio, lo que implica que no podrá ocurrir que se disponga de todo o parte del fondo para acometer obras o actuaciones dentro de su objeto sin que posteriormente se dejen sin reponer dichas cantidades en el fondo de reserva. La fecha se regula en el tercer párrafo de la D. A. Única 2) LPH, que lo fija en el *"inicio del siguiente ejercicio presupuestario"*. Entendemos que esta solución es la más conveniente, por cuanto que una reposición inmediata será económicamente difícil con fondos propios de la comunidad, y por tanto se aconseja la espera a la próxima junta ordinaria de propietarios. LOSCERTALES FUERTES[343] considera que la reposición del fondo de reserva podrá hacerse *"en una sola vez o que se distribuya a mayores plazos, incluso como una partida más del presupuesto anual"*[344].

Detalla el artículo 14 LPH las competencias de las juntas de propietarios, dentro de las cuales no se incluye expresamente la aprobación de las dotaciones al fondo de reserva a efectuar por cada copropietario. Sin embargo, el artículo 14.c) LPH establece como competencia de la junta de propietarios aprobar los presupuestos comunitarios. Además, el artículo 14.e) LPH regula de forma residual la competencia de las juntas de propietarios para *"conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad"*. En todo caso, la decisión del montante del fondo de reserva corresponde a la junta de propietarios, por acuerdo adoptado por mayoría de propietarios que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación, la cual no podrá establecer un sistema de reparto distinto al criterio de distribución por cuotas de participación. Lo que sí podrá elegir es la cantidad total del fondo de reserva, dejando claro que éste no podrá ser inferior al 10% del presupuesto ordinario aprobado en dicha junta de propietarios. Compartimos con LOSCERTALES FUERTES[345] y RODRÍGUEZ ROSADO[346] que, si no se aprobara la

---

[343] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Disposición Adicional Única. Constitución del fondo de reserva. LEY 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Marzo 2018. SP/DOCT/74419.

[344] En el mismo sentido, VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 378. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[345] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 105 - 108. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

constitución del fondo de reserva o la dotación para su mantenimiento, cualquier copropietario podría impugnar el acuerdo. Nuestro criterio se fundamenta en que el fondo de reserva no deja de ser parte del presupuesto, por lo que, si se aprueba éste sin constitución del fondo de reserva, deberá ser considerado como un acuerdo nulo por ser contrario a los artículos 9.1.f) y D.A. Única .1 LPH. Además, establece el segundo párrafo del artículo 16.2 LPH que cualquier propietario podrá solicitar que *"la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad"*, por lo que sí no se adopta decisión alguna respecto al fondo de reserva o el acuerdo es contrario a su adopción, podrá impugnarse el acuerdo. Sin embargo, GUILARTE GUTIÉRREZ[347] considera que en la práctica resultará difícil compeler judicialmente a la comunidad la constitución del fondo de reserva, algo que no podemos compartir por lo manifestado anteriormente.

El artículo 24.3.c) LPH señala que las agrupaciones de comunidades no están sujetas a la obligación de constitución del fondo de reserva, aunque entendemos que debemos interpretarlo como que la agrupación queda exenta, pero en ningún caso las comunidades que las integran. En el mismo sentido, si una comunidad de propietarios está constituida por varias subcomunidades, éstas deberán constituir sus propios fondos de reserva[348].

---

[346] RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Director: José María Miquel González. Págs. 284-288. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[347] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Propiedad horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f). Contribución al fondo de reserva. Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2593.

[348] MAGRO SERVET, V. ¿Comunidad general o subcomunidades? ¿Cuál es el mejor sistema para los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de bloques de una comunidad? Actualidad Civil n.º 9, septiembre 2021. ISSN Electrónico 2254-9412. En este sentido, este autor considera que no se puede constituir subcomunidades a los meros efectos de distribuir los gastos generales, *"pero no dotarle de su fondo de reserva"*.

CAPÍTULO IV

FORMACIÓN DEL TITULO DE LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS GENERALES

1.- Contribución conforme el origen de los gastos generales

A nuestro juicio, la clasificación de los gastos comunitarios conforme a su origen -voluntario o legal-, es su clasificación más importante. El análisis de la formación de la obligación de contribuir en cuanto que constituye el origen de la deuda comunitaria, es esencial para el completo estudio de la deuda comunitaria. En definitiva, se trata de determinar la forma de constitución de la obligación de pago, así como los propietarios que están obligados a contribuir a ella. Aunque el ordenamiento jurídico privado distingue entre gastos necesarios, útiles y de mejora, en el ámbito de la propiedad horizontal no tiene esta clasificación transcendencia, siendo esencial aquella, que hemos dicho, distingue entre gastos de origen voluntario y obligatorio.

1.1.- Contribución a los gastos de origen voluntario

Estamos ante gastos que se ven amparados por la autonomía de la voluntad de la comunidad de propietarios, quien libremente podrá acordarlos en la correspondiente junta de propietarios.

Por ello, procede realizar algunas consideraciones previas respecto de la adopción de acuerdos comunitarios, necesarias en el contexto histórico reciente y presente, incluso más de cara al futuro.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el Real Decreto 926/2020, de 26 de octubre, por el que se declara el estado de alarma estableció que no podrían realizarse reuniones de más de seis personas, lo que en la práctica eliminaba la celebración de juntas de propietarios[349]. Se planteó la posibilidad de realizar

[349] En relación con la pandemia COVID-19 debe tenerse en cuenta que el Artículo 7 del RD 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARSCoV-2, reguló la limitación de la permanencia de grupos de personas en espacios públicos y privados, con el siguiente tenor literal: *"1. La permanencia de grupos de personas en espacios de uso público, tanto cerrados como al aire libre, quedará condicionada a que no se supere el número máximo de seis personas, salvo que se trate de convivientes y sin perjuicio de las excepciones que se establezcan en relación a dependencias, instalaciones y establecimientos abiertos al público.*

juntas de propietarios telemáticas, pero entendemos que las mismas no tenían encaje legal suficiente, puesto que la vigente Ley de Propiedad Horizontal solo permite la celebración de juntas de forma presencial. Todo ello, sin perjuicio de que nuestro criterio es que cuando el artículo 15.1 LPH señala que la asistencia será personal, lo hace como contrapuesto a comparecer sustituido por representante. No obstante, más adelante se analizará esta última cuestión con más detalle a la hora de defender la conveniencia de que sea posible la celebración de juntas mixtas de propietarios, es decir, que éstos puedan optar entre hacerlo físicamente o por vía telemática.

Por ello, tras reuniones mantenidas entre el Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas de España y distintos grupos parlamentarios se presentaron distintas propuestas para la celebración de forma telemática de juntas de propietarios[350]. Desde nuestro punto de vista si bien es cierto que para un gran sector de la población española no supondrá un esfuerzo la celebración de juntas telemáticas, para otros, ya sea por su edad o situación económica, le será mucho más difícil; incluso en supuestos de falta de capacidad económica puede resultar imposible el acceso a medios telemáticos.

Esto, además de una clara desigualdad de los ciudadanos, implicará que quien no tenga acceso a medios telemáticos o no sepa manejarlos quizás por motivos de edad acabe impugnando y a nuestro juicio con éxito, los acuerdos adoptados al verse privados de la posibilidad de intervenir.

Pero quizás el supuesto más grave es el de aquellas personas con escasa capacidad económica que no pueden acceder a estos medios por no poder pagar una conexión, que seguramente sean los mismos que no puedan pagar los gastos generales del edifico y que, por tanto, no podrán participar en las juntas de condueños a fin de exponer su situación y poder proponer medios

---

La permanencia de grupos de personas en espacios de uso privado quedará condicionada a que no se supere el número máximo de seis personas, salvo que se trate de convivientes".

[350] https://www.cgcafe.org/psoe-pp-y-ciudadanos-presentan-en-el-congreso-las-propuestas-de-los-administradores-de-fincas-colegiados-para-celebrar-junta-de-propietarios-telematica/

Grupo parlamentario socialista*: "A LA MESA DEL SENADO. El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 177 del Reglamento de la Cámara, solicita la tramitación de la siguiente MOCIÓN, por la que se insta al Gobierno a realizar las modificaciones normativas necesarias para dar la opción de celebración de juntas de propietarios mediante los sistemas de videoconferencia o de otros medios de comunicación"*.

Grupo parlamentario popular: Proposición no de ley al Congreso de los Diputados para instar al gobierno la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por vía de urgencia para permitir reuniones y voto telemático, así como el voto delegado por otras vías legales.

Grupo parlamentario ciudadanos: Al Congreso de los Diputados. *"...Proposición no de Ley sobre la LPH y las limitaciones en la actuación de las comunidades de propietarios derivadas de las restricciones por la COVID-19"*.

alternativos a la reclamación judicial, ya que no podrán intervenir cuando se debata y apruebe la liquidación y reclamación judicial de su deuda.

A esto debe añadirse que uno de los escasos momentos, sobre todo en comunidades con un gran número de propietarios, en que estos pueden comentar cuestiones relativas a la vida comunitaria es en la celebración anual y física de la junta general ordinaria de propietarios.

A nuestro juicio sí que nos encontraríamos ante una evidente situación de urgencia que exigiría activar la intervención del administrador avalada por el artículo 20.c) LPH. Esta actuación, si bien resulta evidente ante la situación que se creó por la pandemia derivada de la COVID-19, puede ser aplicada ante cualquier otra situación que planteé una urgencia similar con independencia de su origen.

Sin embargo, la decisión final del legislador fue aprobar el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo[351], por el que se adoptan medidas urgentes en el

---

[351] Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

"Artículo 3. Posibilidad de celebrar reuniones

1. Excepcionalmente, durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse a solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021. Entre los acuerdos que no pueden demorarse se entenderán incluidos en todo caso los atinentes a las obras, actuaciones e instalaciones mencionadas en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que sí requieran acuerdo de la junta.

2. En el supuesto previsto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que:

a) Todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y

b) El secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.

El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador.

3. En el supuesto previsto en este artículo, será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, siempre que puedan cumplirse las debidas garantías de participación de todos los propietarios, identidad del remitente y de recepción de la comunicación.

En estos supuestos, el presidente de la comunidad solicitará el voto a todos los propietarios mediante escrito en el que se hará constar la fecha, el objeto de la votación, que deberá expresarse de manera clara, la dirección o direcciones habilitadas para el envío del voto, y el plazo para emitirlo, que será de 10 días naturales.

El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador y el último día del plazo establecido para la emisión del voto.

orden sanitario, social y jurisdiccional[352], que realmente a nuestro juicio crea un marco confuso sobre las futuras celebraciones telemáticas o a través de encuestas escritas y ello, a través de su artículo 3.

Debemos analizar el citado precepto desde un evidente espíritu crítico, puesto que, aunque se trate de una regulación con carácter excepcional, como ya nos anuncia el propio precepto, parece que adelanta el espíritu de futuras regulaciones de juntas telemáticas y no presenciales.

Un primer motivo de crítica consiste en que se refiere de forma generalizada a acuerdos que no puedan demorarse y entre ellos, los que se refieren a las actuaciones reguladas en el artículo 10.1.b) LPH. Efectivamente, las obras de accesibilidad universal para personas con discapacidad o mayores de setenta años son inaplazables, pero entendemos que no menos que las relativas a la seguridad del edificio y de sus elementos comunes a las que se refiere el artículo 10.1 a) LPH.

Igualmente, el sostenimiento económico del inmueble es inaplazable, puesto que si no se puede convocar junta de propietarios que apruebe la liquidación de la deuda y su reclamación en sede judicial, puede producirse el corte de suministros en el edificio. Es más, si se aprobara la ejecución de cualquier tipo de obra, pero no la reclamación al copropietario deudor, puede verse frustrado claramente el buen fin del acuerdo adoptado.

Otro motivo de crítica de este precepto y en relación a las juntas de propietarios celebradas de forma telemática, es la imposición al secretario de la carga de comprobar no sólo la identidad de los asistentes, sino además que todos los propietarios tienen medios para la celebración de videoconferencia o conferencia telemática múltiple.

Esta carga de comprobación, además, tendrá la consecuencia procesal de hacer recaer sobre la comunidad la carga de la prueba en caso de impugnación

---

A efectos del artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse de forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.

5. A los efectos del artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, será causa de impugnación de los acuerdos adoptados conforme a lo dispuesto en este artículo, el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que en él se establecen".

[352] Como señala CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, este decreto es consecuencia de una propuesta formulada en marzo de 2021 por el Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas de España. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. Presente y futuro (Pos-Covid) de las Juntas de vecinos en régimen de propiedad horizontal: ¿presenciales o virtuales? Diario La Ley, n.º 9940, de 26 de octubre de 2021. Editorial Wolters Kluwer.

por un condueño en sede judicial articulando este motivo, posibilidad impugnatoria introducida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.5 de Real Decreto-ley 8/2021 en relación con al artículo 18 LPH, carga de una prueba realmente difícil de realizar, incluso pudiendo llegar a considerarse prueba diabólica.

En este caso, se puede dar el supuesto en que se apruebe una determinada obra, así como su importe y distribución entre los condueños. Posteriormente cualquier ausente podrá impugnar el acuerdo formulando como alegación que no disponía de los medios telemáticos suficientes, ya sea de forma habitual, ya meramente puntual en el momento de celebración de la junta de propietarios. Al recaer sobre la comunidad a través de su secretario la carga de probar que sí tenía acceso, entendemos que la posibilidad de que prospere su impugnación es clara. Lo mismo ocurrirá respecto del deudor, con el peligro de que al no poderse acreditarse por la comunidad la posibilidad de éste al acceso a los medios telemáticos, puede verse desestimada su pretensión de cobro en sede judicial y ello, con efectos de cosa juzgada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 222 LEC.

Algo parecido se podría decir en el caso de emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, puesto que en este caso vemos difícil acreditar la identidad real del remitente, ya que la emisión de la voluntad se hace en ausencia del secretario a quien le resultará imposible el cotejo de la firma, salvo en aquellos casos de firma electrónica.

Es evidente la evolución de las nuevas tecnologías, las nuevas formas de comunicación, así como las posibilidades técnicas de reunirse a través de plataformas digitales, algo que se ha ido incrementado en todos los ámbitos a raíz de la pandemia de la Covid-19. Esto ha hecho que la exigencia de juntas presenciales, en muchos casos difíciles de compatibilizar y que obliga a otorgar representación a un tercero, cuando realmente se hubiera preferido acudir personalmente, sea algo que debe superarse, como así ha ocurrido en el periodo pandémico y que se ha consolidado en muchas legislaciones de nuestro entorno geográfico y cultural. Por ello, entendemos que se debe otorgar la misma validez a las juntas de propietarios telemáticas que a las presenciales, incluso las mixtas, con celebración a la vez presencial y otra telemática.

Compartimos con CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA[353] que no debe realizarse una interpretación literal del artículo 15.1 LPH, en el sentido de que esto implica que la asistencia a junta de propietarios deba ser física. En este sentido, entendemos que siguiendo los criterios hermenéuticos contenidos en el

[353] CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. Presente y futuro (Pos-Covid) de las Juntas de vecinos en régimen de propiedad horizontal: ¿presenciales o virtuales? Diario La Ley, n.º 9940, de 26 de octubre de 2021. Editorial Wolters Kluwer.

artículo 3.1 CC, el contexto nos indica que la expresión asistencia presencial debe ser entendida como contrapuesta a asistencia mediante representación. En todo caso, podrá asistir bien directamente o representado, de una forma presencial o por vía telemática.

Al hilo de lo anterior, debe destacarse una problemática que surge en muchas ocasiones relacionadas con los lugares donde celebrar las juntas de propietarios. Sin perjuicio de que en cada lugar tendrá su propia idiosincrasia, lo cierto es que proponemos una normativa que exija a las administraciones públicas que faciliten sus instalaciones para poder celebrase en ellas juntas de propietarios, facilitando los medios suficientes para poder llevar a cabo las mismas de forma telemática, presencial o mixtas. No podríamos compartir la excusa de que se trata de utilizar bienes públicos para un interés privado, puesto que entendemos que con ello las administraciones públicas coadyuban al desarrollo de los dispuesto en el artículo 47 CE, por cuanto que facilita la adopción de acuerdos que promueva la dignidad de la vivienda, y, sobre todo, la adecuación de los edificios.

Por último, entendemos que debe facilitarse a las comunidades de propietarios, especialmente a través de sus administradores o quien ejerza la función de secretario, los instrumentos tecnológicos que permitan acreditar la notificación vía telemática al propietario deudor, de tal modo que quede automáticamente acreditada la notificación, tal como ocurre con las comunicaciones realizadas por las administraciones públicas o la Agencia Tributaria. De este modo, quedará constancia de que se ha remitido la notificación, y si el deudor no ha querido descargar la misma, será bajo su exclusiva responsabilidad y deberá sufrir la consecuencia de darse por notificado. Entendemos que la Ley de Propiedad Horizontal debe adaptarse a la realidad tecnológica, por eso, entendemos que a la hora de designarse un domicilio para notificaciones y citaciones a que se refiere el artículo 9.1.h) LPH, bien pudiera ser designada una cuenta de correo electrónico donde puedan realizarse las notificaciones, lo que sin duda facilitaría mucho el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios con la comunidad, y de esta con los condueños. Cómo primer medio de notificación, antes que la postal o de la presunta, entendemos que debe primar la notificación electrónica. En este sentido, entendemos que debe reformarse el artículo 9.1.h) LPH añadiendo como primera forma de notificación la electrónica, subsidiariamente a través del domicilio físico designado, y si en este no se pudiera practicar, en la vivienda o local sito en el edificio comunitario. Sólo cuando estas notificaciones no hayan podido ser practicadas, tendrá cabida la notificación presunta, algo que como ya hemos dicho, debe ser acreditada documentalmente, entendiendo que hasta que no se adapte el sistema de notificación telemática y fehaciente descrito anteriormente.

Deberá mantenerse, aunque sea transitoriamente la posibilidad de notificación y citación de forma distinta a la electrónica, toda vez que requerirá un tiempo de adaptación por cuanto que es cierto que en la actualidad hay convivencia entre generaciones nativo digitales y otras que no lo son. Es necesaria una transición tecnológica, toda vez que no toda la población tiene la misma accesibilidad y dominio de las nuevas tecnologías.

Ya entrando en la definición de gastos voluntarios, entendemos como tales los que tienen su origen en los acuerdos válidamente adoptados conforme a las reglas establecidas en el artículo 17 LPH, por lo que procede el examen de cada uno de estos tipos de acuerdos, pero sólo en lo que afecta a la forma de contribución por parte de los condueños.

Lo que es objeto de análisis en este epígrafe es determinar qué propietarios están obligados a contribuir al pago de los gastos acordados, anteriormente referidos, puesto que la forma de distribuir el gasto entre los condueños será objeto de análisis en epígrafe posterior de este capítulo. Sin perjuicio de ello, debemos tener en cuenta que el artículo 17.3 LPH contempla ingresos a favor de la comunidad derivados del arrendamiento de elementos comunes.

1.1.1.- Conceptos generales

1.1.1.1.- Mensualidades ordinarias de gastos comunes

En relación a este concepto, lo primero que debemos señalar es que no existe unanimidad en la doctrina en cuanto a su definición. En este sentido, CARRERAS MARAÑA[354] hace referencia a dos criterios en cuanto a la determinación de mensualidades ordinarias de gastos comunes al referirse al concepto *"importe repercutido anualmente"*, calificando ambos criterios de *"posiciones irreconciliables"* al analizar obras que pueden exceder de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes a las que se refiere el artículo 10.2 LPH y cuyo contenido es plenamente aplicable a lo aquí tratado:

A.- Tesis contable: para su cálculo se tendrá en cuenta el importe mensual de las cuotas ordinarias correspondientes al ejercicio económico del año en que se aprueba la obra, actuación, instalación, servicio o mejora objeto del acuerdo aprobado.

B.- Tesis financiera: consiste en tomar en cuenta no sólo el año en que se aprueba el acuerdo, sino todos aquellos años que *"vengan a coincidir con la*

[354] CARRERAS MARAÑA, J.M. La nueva reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo: en busca de la accesibilidad universal. Artículo Monográfico. Abril 2019. SP/DOCT/81729.

financiación ofrecida y/o acordada por la junta de la obra de accesibilidad aprobada".

Compartimos con el citado autor la tesis contable, puesto que realmente es lo que se deduce de la norma.

Entendemos que la fórmula de cálculo de una mensualidad ordinaria de gastos comunes se realizará mediante la suma de todos los gastos anuales que tengan el carácter de gastos previsibles[355], con expresa exclusión de los extraordinarios, tomando como periodo no el año natural sino el ejercicio económico; y la cantidad resultante de su división entre las mensualidades sumadas será la mensualidad ordinaria de gastos comunes.

Aunque la división debería ser entre doce mensualidades en virtud del mandato establecido en el artículo 16.1 LPH, debemos tener en cuenta que un ejercicio económico podría ser por un periodo superior o inferior y entonces, el resultado vería alterado en contra de la voluntad del legislador a la hora de establecer el concepto de mensualidad.

A este respecto debe tenerse en cuenta que en los ejercicios económicos afectados por la Covid-19, los presupuestos y gastos comunitarios se vieron prorrogados, dejando en suspenso el mandato contenido en este sentido en el mencionado artículo 16.1 LPH[356].

Por lo tanto, ésta será la unidad de cálculo que la Ley determina para excluir al disidente de la obligación de pago, que se denomina *"mensualidad ordinaria de gastos comunes"*. Esta mensualidad se multiplicará por diferentes factores cuyo resultado será el límite de disidencia concreto para cada tipo de acuerdo. Por límite de disidencia se entiende el número de mensualidades ordinarias de gastos comunes a partir de los cuales no existe obligación de contribuir.

En el caso de mejoras no necesarias en que el límite de disidencia se encuentra en tres mensualidades, para que el disidente quede excluido de la obligación de financiar este tipo de acuerdos, la mensualidad ordinaria de gastos comunes se multiplicará por tres y, si la instalación, servicio o mejora cuesta al condueño más que la cantidad resultante, éste quedará exento de pagar la misma.

---

[355] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74411.

[356] Así lo establece entre otros, el REAL DECRETO-LEY 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

1.1.1.2.- Disidente

Al disidente no se le podrá exigir el pago de la mejora cuando la parte con la que le corresponde contribuir supere el límite de disidencia.

DÍAZ MARTÍNEZ[357] hace referencia al concepto de disidente que establecía con anterioridad a la referida STS de 10 de mayo de 2013, en el sentido que no era suficiente votar en contra sino también impugnar el acuerdo, siendo sólo necesario impugnar para determinar, como ya hemos dicho en otras ocasiones, si la actuación podía considerarse necesaria o no. Ahora con el voto en contra es suficiente para considerarlo disidente, y si se excede del límite de disidencia, producirá el efecto de quedar excluido de la obligación de pago, sin necesidad de realizar ninguna actuación más.

1.1.2.- Clasificación de gastos voluntarios

1.1.2.1.- Regla general. Acuerdos unánimes y mayoritarios

Los acuerdos unánimes y mayoritarios, en cuanto a la obligación de contribuir se refiere, se regirán por la regla general de la obligación de contribuir establecida en el artículo 9.1.e) LPH, en el sentido de que contribuirán todos los copropietarios en función de su cuota de participación, o de acuerdo a lo especialmente establecido.

Adoptado el acuerdo válidamente, ya sea por unanimidad o mayoría, en función de si resulta aplicable la regla sexta o séptima del artículo 17 LPH, todos los copropietarios deben contribuir. El disidente debe contribuir a los gastos derivados de estos acuerdos con independencia de las mensualidades ordinarias de gastos comunes que los mismos supongan.

Respecto de los acuerdos que exigen unanimidad, entendemos que no se puede privar de voto al propietario deudor, si bien nos remitimos a las consideraciones que al respecto haremos en el capítulo correspondiente.

Entendemos que este es el momento adecuado para resaltar una cuestión meramente dialéctica respecto del artículo 17.6 LPH, en el sentido de

[357] DÍAZ MARTÍNEZ, A. La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio). Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil n.º 6/2013 parte jurisprudencia. Comentarios. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2013. BIB 2013\1794. *"Podría haberse aprovechado la modificación del régimen de las innovaciones no exigibles para aclarar qué ha de entenderse por «disidente», concepto cuya delimitación ha generado algunas dudas". "Sólo será necesario acudir a los tribunales si el propietario y la Junta no se ponen de acuerdo sobre la naturaleza de la obra (para la Junta es obra necesaria y, por tanto, actuación obligatoria del art. 10 y para el propietario una mejora no exigible)".*

manifestar que resulta superfluo afirmar la necesidad de doble unanimidad, de propietarios y de cuotas de participación. Evidentemente si se da la totalidad de unos, correlativamente se produce la de los otros, a diferencia de lo que ocurre en caso de mayorías simples o cualificadas, en que no tienen por qué coincidir.

1.1.2.2.- Reglas especiales

1.1.2.3.- Gastos relativos a telecomunicación, energías renovables y suministros energéticos colectivos

Los gastos aquí analizados derivan de una creciente conciencia acerca de la sostenibilidad en el uso de las energías renovables, así como de un evidente desarrollo de las nuevas tecnologías que impregnan todos los aspectos de nuestra vida. Sea cual sea el elemento privativo del que se sea propietario, estará afectado por la evolución de la tecnología: si se trata de una vivienda, resulta esencial ya para el ocio, la cultura, formas de comunicación, educación tanto infantil como de adultos, teletrabajo y muchísimas otras que dependan de las circunstancias de cada propietario. Si fuera un local de negocio es evidente que desde el punto de vista de los negocios resulta esencial para el normal desarrollo de una actividad empresarial o profesional. Incluso el local puede estar siendo utilizado por una administración pública. El uso de internet en ellas también resulta esencial.

Para la adopción de este tipo de acuerdos se requiere primeramente la petición de cualquier propietario. Para su válida adopción, además, el acuerdo precisa el voto favorable de al menos un tercio de condueños, que representen al menos un tercio de cuotas de participación. El coste de su instalación o adaptación, y también el de su conservación y mantenimiento, no podrá ser repercutido sobre aquellos condueños que no hubieran votado expresamente a favor de la adopción del acuerdo. Resulta necesario destacar la expresión *"expresamente*", en el sentido de que no podrá repercutirse sobre aquellos copropietarios que se hubieran abstenido en la votación o estuvieran ausentes de la junta de propietarios en que se adoptó el acuerdo.

Consideramos disidentes a aquellos condueños que hubieran votado en contra. Es más, se autoriza a la realización de las actuaciones objeto del presente epígrafe, aunque haya una doble mayoría de disidentes, siempre que esta última no supere los dos tercios de la citada doble mayoría. La doble mayoría a la que nos referimos, es la mayoría de propietarios que a la vez representen a la mayoría de cuotas de participación. En todos los acuerdos comunitarios, con independencia del régimen de mayoría que se precise, siempre se referirá a ese doble cómputo: por un lado, de propietarios, y por otro, de cuotas de participación.

En la adopción del acuerdo comunitario sobre infraestructura de telecomunicaciones, no podemos interpretar que el artículo 17.1 LPH, en relación con el artículo 9 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación [358]; y el artículo 6 del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones[359]; establezca la posibilidad de que cualquier condueño por el simple hecho de solicitar a la comunidad de propietarios la instalación de esta infraestructura pueda hacerlo sin establecer más requisitos, sino que, por el contrario, deberá realizar su petición para que

[358] REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

"Artículo 9. Derecho de los copropietarios o arrendatarios al acceso a los servicios y garantía del posible uso compartido de la infraestructura.

1. Los copropietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal o, en su caso, los arrendatarios tendrán derecho a acceder a los servicios de telecomunicaciones distintos de los indicados en el artículo 1.2, a través de la instalación común realizada con arreglo a este Real Decreto-ley, si técnicamente resultase posible su adaptación, o a través de sistemas individuales.

Igualmente, cualquier copropietario de un edificio en régimen de propiedad horizontal o, en su caso, cualquier arrendatario de todo o parte de un edificio tendrán derecho, a su costa y en caso de que no exista una infraestructura común en el mismo, a instalar ésta. También podrán realizar la adaptación de la infraestructura ya existente en el edificio a lo establecido en el artículo 1.2 de este Real Decreto-ley.

Para llevar a cabo lo previsto en este artículo, los copropietarios o los arrendatarios podrán aprovecharse no sólo de los elementos privativos, sino también de los comunes de los inmuebles, siempre que no menoscaben la infraestructura que existiere en los edificios y no interfieran ni modifiquen las señales correspondientes a servicios que previamente hubiesen contratado otros usuarios.

El punto segundo regula el procedimiento en el ámbito comunitarios, a fin de conseguir las infraestructuras descrita en el punto primero de este precepto.

[359] Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

"Artículo 6. Adaptación de instalaciones existentes y realización de instalaciones individuales.

1.- La adaptación de las instalaciones individuales o de las infraestructuras preexistentes cuando, de acuerdo con la legislación vigente, no reúnan las condiciones para soportar una infraestructura común de telecomunicaciones o no exista obligación de instalarla se realizará de conformidad con los anexos referidos en los párrafos a) y b) del artículo 4.1 de este reglamento que les sean de aplicación.

El punto segundo de este precepto establece el procedimiento a seguir en el ámbito comunitario *"para la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones, o no se adaptase la preexistente, sea necesaria la realización de una instalación individual para acceder a un servicio de telecomunicación"*.

sea incluida en el orden del día de la próxima junta de propietarios, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 16.2 LPH.

Si bien es cierto que los preceptos anteriores reconocen el derecho del copropietario a instalar la infraestructura, ello no quiere decir que lo pueda realizar por la simple petición, sino que debe ser aprobado por el doble quorum de un tercio de los condueños. En principio pudiera parecer que existe una contradicción ente las normas citadas, pero lo que ocurrirá es que, si en junta de propietarios no se adopta válidamente el acuerdo, podrá impugnarse el mismo como contrario a la ley, tal y como reconoce el artículo 18 LPH[360].

GONZÁLEZ CARRASCO[361] amplía más la posibilidad del propietario solicitante, en el sentido de considerar que el mismo *"tendrá derecho a convocar junta"*, cuyo orden del día sea el objeto de este epígrafe, sin necesidad de que la convocatoria se realice por la cuarta parte de propietarios que representen al menos el 25% de cuotas participación. Compartimos este criterio, si bien, somos conscientes que ello supondrá una excepción a la regla contenida en el artículo 16.1 LPH[362].

Lo que la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal operada a través de la Ley 8/2013 pretendía es facilitar la instalación de modernas infraestructuras de telecomunicaciones, así como la instalación de los nuevos sistemas de suministro energético como apuesta para la aplicación a la vida comunitaria de las energías renovables. En realidad, son dos los objetos de la norma: infraestructura de telecomunicaciones, y nuevos sistemas energéticos o energías renovables.

Se pretende superar el excesivo rigor original de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto que establecía, a nuestro juicio, una excesiva rigidez en la

---

[360] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74411; así como CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, Págs. 627-630. Editorial Aranzadi 2014. ISBN 978-84-9059-496-4.

[361] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Editorial Aranzadi. Pág. 796. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[362] A este respecto y para evitar equívocos, debemos distinguir la facultad de convocar junta de propietarios prevista en el artículo 16.1 LPH, con la facultad de cualquier condueño de solicitar que en la próxima junta a celebrar por la comunidad se incluya un determinado punto del orden del día, tal y como prevé el segundo párrafo del artículo 16.2 LPH, en el que el solicitante deberá esperar que se convoque junta por el presidente o el 25% de propietarios que representen a su vez el 25% de cuotas de participación. En este supuesto, el interesado podrá solicitar directamente la convocatoria de junta de propietarios.

modificación de los elementos comunes, del título constitutivo y de los estatutos. Anteriormente se exigía unanimidad para todo ello sin excepción; sin embargo, las sucesivas reformas de la Ley de Propiedad Horizontal van introduciendo excepciones, lo que nos parece un claro acierto. Implica una tendencia a modernizar el régimen de la propiedad horizontal, favoreciendo la sostenibilidad de las comunidades de propietarios, e incluso la accesibilidad universal.

En todo caso, esto no implica que estemos ante un acuerdo cerrado que vete a los condueños que no hayan participado en la expresada aprobación de estas mejoras, sino que el resto de condueños podrán participar en el futuro de ellas. Si en el futuro estos condueños que inicialmente no participan quisieran hacerlo en lo que la ley denomina *"acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes"*, podrán hacerlo siempre que paguen la parte que les hubiera correspondido pagar, si hubieran votado expresamente a favor en la junta de condueños en que válidamente se adoptó el acuerdo.

Cuando nos referimos a lo que hubieran pagado en dicho momento, como evidentemente lo pagan en un momento posterior, la propia norma establece un mecanismo de actualización del importe, que es la aplicación del interés legal correspondiente.

Respecto de la regulación del interés legal, su primera plasmación legislativa se realizó a través del artículo 1108 CC. El tipo de interés legal se fija anualmente a través de la Ley General de Presupuestos del Estado, con una duración inicialmente anual, determinándose mediante un porcentaje, si bien el Gobierno podrá modificarlo a lo largo del año[363]. Su actual regulación legal se plasma en el artículo 1 de la Ley 24/1984, de 29 de junio, con arreglo al cual *"el interés legal del dinero se determinará en la Ley de Presupuestos Generales del Estado. El Gobierno, atendiendo a la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública, podrá revisar el tipo de interés fijado en el ejercicio por la Ley de Presupuestos Generales del Estado"*.

Aunque el texto legal se refiere a *"aquellos propietarios que no hubieran votado expresamente en la junta a favor del acuerdo"*, nuestro criterio es que el texto legal no sólo se está refiriendo a quienes eran propietarios en el momento de la adopción del acuerdo, sino también a aquellos quienes no eran propietarios en el momento de su adopción pero lo son con posterioridad. Quienes después adquieran por cualquier título la condición de propietario

[363] ÁLVAREZ OLALLA, M.P. Publicación: Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil. BIB 2009\1705. Editorial Aranzadi, S.A.U., Enero de 2009. ISBN 978-84-9903-307-5. Comentario al art. 1108 del CC. BIB 2009\7904.

podrán con el pago actualizado del importe de la innovación, disfrutar de sus ventajas. Y ello, aunque los propietarios de quienes traigan causa no hayan votado a favor en la junta en que se adoptó el acuerdo. En definitiva, cualquier condueño podrá participar en la mejora tendente a la modernización y sostenibilidad de estos servicios, con el único requisito del pago actualizado de su coste y, claro está, del mantenimiento posterior de todo ello. No debe pagarse conforme al valor actual de instalación, sino que deberá pagarse lo que costó en su día y los gastos de mantenimiento, actualizado todo ello con el interés legal del dinero.

Resulta digno de destacar lo afirmado por CARRASCO PERERA y GONZÁLEZ CARRASCO[364] en relación a la regulación previa a la reforma de 2013, en el sentido de afirmar que si una vez propuesto el acuerdo para la aprobación de la junta de propietarios, éste se aprobara no sólo por la mayoría de un tercio a que se refiere el artículo 17.1 LPH, -que realmente no es una mayoría, sino una minoría suficiente-, sino por la doble mayoría de tres quintas partes que prevé el artículo 17.4 LPH, sería obligatorio para todos los condueños siempre que no supere el límite de tres mensualidades. GONZÁLEZ CARRASCO [365] mantiene esa postura tras la reforma de 2013.

No podemos compartir este criterio puesto que en relación con el artículo 17.1 LPH lo relevante del precepto es la exclusión de la obligación de pago de aquellos copropietarios que no hubiesen votado expresamente a favor del acuerdo, y ello porque, entendemos que se trata de infraestructuras susceptibles de aprovechamiento individual. Entendemos, además, que nuestra interpretación tiene el apoyo del artículo 17.8 LPH, que excluye del voto afirmativo presunto a *"aquellos supuestos previstos en los que no se puede repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieran votado expresamente en la junta a favor del acuerdo…"*. Este precepto viene a confirmar más, si cabe, la necesidad del voto expreso afirmativo para que surja la obligación de pago, por lo que con independencia de la mayoría con que se apruebe el acuerdo entendemos que sólo estarán obligados al pago aquellos condueños que hubieran votado expresamente a favor del acuerdo.

Incidir en el comentario realizado anteriormente en el sentido de considerar que, en este supuesto, al precisarse un tercio de votos afirmativos superiores o iguales a un tercio de propietarios que a su vez representen igual o más de un tercio de las cuotas de participación, no podemos hablar de mayoría sino de

---

[364] CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 627. Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4.

[365] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Editorial Aranzadi. Pág. 797. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

una minoría suficiente para la autorización de las actuaciones objeto del precepto. Es más, propiamente tampoco cabría hablar de acuerdo, al menos en la forma en que viene regulada la adopción de acuerdos en las comunidades de bienes conforme establece el artículo 398 CC, puesto que realmente para que éste exista se precisa el concurso mínimo de la mayoría de propietarios que a su vez representen la mayoría de cuotas de participación. Estaríamos hablando de autorización derivada del concurso de esa minoría suficiente a la que antes nos hemos referido. Según el Diccionario de la lengua española publicado por la RAE[366], acuerdo es: "Convenio entre dos o más partes". Pero desde un punto de vista jurídico y cuando tratamos de copropiedades, entendemos que el acuerdo requiere el concurso de al menos, la mayoría de propietarios, sin perjuicio de las obligaciones legales impuestas por el artículo 10 LPH o de la autorización derivada de la minoría suficiente del artículo 17.1 LPH.

1.1.2.4.- Gastos relativos a la accesibilidad universal

1.1.2.4.1.- Consideraciones generales

La Ley de Propiedad Horizontal hace referencia en diversos preceptos a la contribución a las actuaciones relacionadas con la accesibilidad universal o supresión de barreras arquitectónicas, concretamente en el artículo 10.1.a) y b) LPH y el artículo 17.2 LPH.

Las actuaciones a las que refiere el artículo 10 LPH son aquellas que resultan obligatorias ejecutar a la comunidad sólo por el hecho de que hubieran sido solicitadas por *"propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten sus servicios voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, …"*. En este caso, y como veremos posteriormente, será obligatorio para la comunidad ejecutar las obras de supresión de barreras arquitectónicas, pero con límites de aportación por parte de los condueños.

Sin embargo, las que aquí vamos a analizar son las descritas en el artículo 17.2 LPH, que regula las actuaciones de accesibilidad universal o supresión de barreras arquitectónicas que hayan sido voluntariamente acordadas por la comunidad de propietarios, exigiendo que el acuerdo haya sido adoptado por la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría simple de las cuotas de participación. A este respecto y como establece la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 28 de marzo de 2019[367], deben computarse

---

[366] Acepción tercera del Diccionario de la lengua española publicado por la Real Academia Española. https://dle.rae.es/acuerdo

[367] SAP Madrid, (Sec. 9.ª), 172/2019, de 28 de marzo. SP/SENT/1001066. *"Mayoría necesaria para adoptar el acuerdo de instalación del ascensor. Conforme al artículo 17.2 de la L.P.H., se requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Aunque el actor insiste en que solo*

como afirmativos aquellos votos presuntos de los ausentes que debidamente notificados no muestren de forma fehaciente su discrepancia, tal y como prescribe el artículo 17.8 LPH.

Esta distinción entre la obra o actuación de ejecución obligatoria reguladas en el artículo 10.1.b) LPH y las voluntarias a las que se refieren el artículo 17.2 LPH, viene expresamente recogida en el último de los preceptos antes citados al señalar: *"Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b) …"*. El primero, y sin perjuicio de cómo se contribuya a su pago, debe ser ejecutado obligatoriamente por el mero hecho de su solicitud por quien está legitimado para ello; pero sin embargo al referirnos al acuerdo comunitario adoptado por la doble mayoría, es evidente que nos referimos a un acuerdo libremente adoptado por la mayoría de los condueños en el ejercicio de la autonomía de la voluntad. En todo caso, es evidente el carácter subsidiario del artículo 10.1.b) LPH puesto que sólo es aplicable en defecto de acuerdo mayoritario.

Las obras consecuencia de los acuerdos válidamente adoptados obligará a todos los condueños sin que sea aplicable ningún límite de disidencia. Son obras y actuaciones derivadas del principio de autonomía de la voluntad de los condueños, algo que impregna la regulación del artículo 17 LPH, al contrario del artículo 10 LPH que se caracteriza por la obligatoriedad.

Parece lógico que así sea, pues no se entendería que se estableciera un límite contributivo cuando es la propia comunidad quien ha acordado dentro de su autonomía de la voluntad la adopción de tal acuerdo. Se podría decir que lo mismo puede ocurrir respecto del resto de acuerdos que regula el artículo 17 LPH, en que sí se establecen límites de mensualidades, pero en este supuesto debe tenerse en cuenta que si no se adopta libremente el acuerdo ello en ningún caso implicaría que aquellas personas afectadas (personas con discapacidad o mayores de setenta años, y aquellos relacionados que se ha señalado previamente) tuvieran que soportar barreras arquitectónicas, puesto que el artículo 10.1.b) LPH obligaría a la comunidad a la ejecución de tales obras siendo la única consecuencia la limitación de su contribución a doce mensualidades que éste último precepto sí que determina.

---

votaron a favor de esa instalación cuatro propietarios asistentes a la Junta, no tiene en cuenta que conforme al artículo 17.8 de esa misma Ley, " se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".

1.1.2.4.2.- Instalación de ascensor

El artículo 17.2 LPH hace referencia a un supuesto concreto, que es el establecimiento de los servicios de ascensor. El establecimiento *"ex novo"* del servicio de ascensor debe ser considerado como una auténtica innovación con finalidad de supresión de barreras arquitectónicas, lo que implicaría para su adopción voluntaria por la comunidad de propietarios la adopción de un acuerdo válido de accesibilidad universal, lo que a su vez implicará la obligación de todos los condueños de contribuir al establecimiento de este servicio.

La obligación de contribuir de todos los condueños no sólo alcanza a aquellos que harán uso de este servicio sino a todos, con independencia del uso que hagan de él, por lo que los locales comerciales o plantas bajas deberán contribuir a su instalación. En este sentido SAP Palencia de 20 de julio de 2020[368].

Pero no es sólo así cuando tratamos de la instalación *"ex novo"* del servicio de ascensor comunitario, sino también cuando se da el supuesto en que la comunidad ya goza de este servicio, pero se necesita salvar peldaños de escalera desde el portal para alcanzar la puerta del ascensor y, por tanto, siguen existiendo trabas para el total disfrute de la accesibilidad universal del edificio.

Estamos ante el supuesto conocido como "bajada de ascensor a cota cero", que quien quiera hacer uso del mismo no tenga que subir más o menos peldaños de escalera para entrar en el ascensor que deriva de fórmulas constructivas anteriores, cuando la accesibilidad universal no era un concepto prevalente en nuestra legislación.

De hecho, las primeras modificaciones se hicieron a través de la Ley 3/1990, de 21 de junio[369], que eliminaba la unanimidad para la aprobación o modificación del título constitutivo o de los estatutos y fijaba la mayoría de tres quintas partes. En la actualidad, la accesibilidad universal es un concepto que

[368] SAP Palencia, (Sec. 1.ª), 224/2020, de 20 de julio. SP/SENT/1069305: *"En todo caso no puede olvidarse que el hecho de no usar un específico servicio comunitario (piscina, alumbrado, pistas deportivas, portería etc.), salvo expresa exoneración por estatutos o acuerdo unánime SSTS de 14-03-2000, Vizcaya, secc. 3ª de 19-09-2016), no es causa para excluir del pago de la cuota. Es decir, la idea es clara y si un inmueble privado del art. 1-2 LPH (local) no goza de la correspondiente exoneración estatutaria clara y terminante, debe de pagar los servicios comunes, aunque no los use de forma expresa y en concreto los servicios de accesibilidad"*.

[369] Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda.

impregna toda la vida comunitaria y por ello, resulta esencial bajar el ascensor a cota cero.

La jurisprudencia equipara bajar el ascensor a cota cero eliminando cualquier barrera que impida el acceso a físico al mismo, a la instalación *"ex novo"* del ascensor comunitario. En definitiva, lo que viene a equipararse es la nueva instalación del servicio de ascensor con la ampliación de su recorrido hasta la zona de portal y, por tanto, evitar la necesidad de usar escaleras para llegar al ascensor comunitario, por lo que todos los copropietarios deberán contribuir a la bajada a cota cero del ascensor comunitario, sin límite de mensualidades si ha sido acordado voluntariamente conforme al artículo 17.2 LPH. Así lo recoge la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la doctrina contenida en las SSTS de 28 de junio de 2018[370], 5 de abril de 2019[371] y 10 de mayo de 2021[372]. Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en la STS de 12 de abril de 2021[373], para exonerar a algún copropietario del pago será suficiente la doble mayoría.

Debemos destacar un aspecto importante que contiene la citada STS de 5 de abril de 2019, refiriéndonos al pronunciamiento que destaca MAS BADÍA[374],

---

[370] STS, Sala Primera, de lo Civil, 381/2018, de 21 de junio. SP/SENT/961085: *"La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria («a cota cero»), ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora (sentencias 797/1997, de 22 de septiembre, y 929/2006, de 28 de septiembre); accesibilidad que está presente tanto cuando se instala ex novo el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a «cota cero», y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor"*.

[371] STS, Sala Primera, de lo Civil, 216/2019, de 5 de abril. SP/SENT/998229: *"A la vista de la doctrina expuesta, debe entenderse que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento. Por tanto, la bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación sino de ubicación "ex novo" del ascensor en una planta"*.

[372] STS, Sala Primera, de lo Civil, 276/2021, de 10 de mayo. SP/SENT/1098455.

[373] STS (Sala Primera, de lo Civil), 197/2021, de 12 de abril. SP/SENT/1094937.

[374] MAS BADÍA, M.D. Bajada de ascensor a cota cero: cláusula de exoneración de gastos, acuerdos abusivos y otros problemas. Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil núm. 112/2020 parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios. Editorial Civitas, SA, Pamplona. 2020. BIB 2020\8075. *"Por ello estima el recurso de casación y, asumiendo la instancia, anula el acuerdo de la comunidad de propietarios impugnado en cuanto que se adoptó «en manifiesto abuso de derecho, impidiendo que los demandantes pudiesen hacer uso de su legítimo de (sic) derecho de defensa, al ocultar la comunidad los términos en los que se iba a desarrollar la obra (no hubo proyecto), que previsiblemente podía afectar a los locales de los comuneros disidentes»*.

en el sentido de considerar que la ausencia de proyecto de bajada de ascensor a cota cero implica abuso de derecho en la adopción del acuerdo y genera indefensión en el disidente impugnante.

1.1.2.4.3.- Insuficiencia económica del solicitante

En caso de falta de acuerdo, la realización de la obra o el establecimiento de nuevo servicio se realizará igualmente, pero con las limitaciones establecidas en el artículo 10.1 b) LPH respecto de la cantidad con la que debe contribuir cada condueño.

Hay que hacer notar la diferencia de trato que se produce entre el supuesto de la existencia de acuerdo comunitario en el que no haya límite de disidencia de doce mensualidades de cuotas ordinarias, y el supuesto en que tal acuerdo no se produzca y sí que exista tal límite contributivo. Y ello, porque superado el límite será la persona solicitante quien deba costear la diferencia, con lo que se quedará a expensas de la buena voluntad de sus condueños tener que pagar la diferencia. Entendemos que en estos supuestos debería ampliarse la obligación de contribuir por parte de los copropietarios.

Además, se puede dar una situación aún peor para el propietario: que el solicitante, que generalmente será persona con movilidad reducida, se encuentre en una situación económica en que no pueda pagar la diferencia, no sólo porque esté en una situación de insolvencia, sino por el elevado coste que supone para una sola persona, a diferencia de cuando se divide entre todos los condueños. Nos podemos encontrar en la injusta situación en que unido a una discapacidad funcional exista una insuficiencia económica, lo que entendemos choca con la realidad de encontrarnos ante un Estado social como plasma nuestra Carta Magna.

El artículo 10.1.b) LPH hace referencia a subvenciones, pero la realidad es que no se puede legislar sobre la base de subvenciones hipotéticas, y que no siempre son suficientes, máxime en contextos de crisis económica.

Nos encontramos en un punto intermedio hacia la accesibilidad universal total, que partiendo de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, que imputaba al solicitante de supresión de barreras

---

En definitiva, aunque el Tribunal Supremo entiende que la bajada del ascensor a cota cero no queda incluida en la cláusula genérica de exoneración de gastos de reparación y mantenimiento de ascensores que anidaba en los estatutos de la comunidad de propietarios, concluye que la ausencia de proyecto implica que al adoptar el acuerdo, la comunidad ha incurrido en abuso de derecho y aquél es, por tanto, nulo".

arquitectónicas la obligación de pago de todas ellas[375], debe proyectarse en el futuro hacia la necesidad de alcanzar la accesibilidad universal, si es necesario con fondos públicos o repercutiendo todos los costes a todos los copropietarios.

Se deberían eliminar las trabas administrativas derivadas de una excesiva protección del ornato público, que deben quedar en todo caso superadas por la necesidad humana de acceder a la vivienda entendida como hogar digno de cada persona, dignidad que entronca directamente con el derecho a una vivienda digna regulada en el artículo 47 CE. Por supuesto todo ello, además, derivado del mandato constitucional contenido en el artículo 49 CE. No hacerlo así, implicaría que aquella persona con movilidad reducida, con, a su vez, reducida capacidad económica, que no tenga la solidaridad de sus condueños o estos tengan también poca capacidad económica, se verán privados de la debida eliminación de barreras arquitectónicas y, por lo tanto, del uso digno de sus viviendas.

1.1.2.4.4.- Eficiencia energética y energía renovable

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, amplía el ámbito objetivo del artículo 17.2 LPH, introduciendo las actuaciones que tiendan a la mejora de la eficiencia energética acreditable, a través del correspondiente certificado de eficiencia energética, o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común. Para la aprobación de estas obras o actuaciones será imprescindible la concurrencia de los siguientes requisitos:

1.- Voto favorable de la mayoría simple de propietarios que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación[376].

2.- El importe repercutido anualmente debe ser inferior a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes[377].

El propietario que haya votado en contra del acuerdo, siempre que se cumplan los dos requisitos anteriormente mencionados, deberán contribuir a

---

[375] Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. Artículo 7: *"Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente"*.

[376] El concepto mayoría simple es introducido a través del artículo 2 de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Entendemos que se trata de la mayoría a la doble mayoría regulada en el artículo 17.6 LPH, por lo que introducción del calificativo simple es completamente innecesario.

[377] El Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, establecía un límite de nueve mensualidades, que fue ampliado a doce a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio.

dichos gastos[378], teniendo los mismos la condición de gastos generales. El precepto hace referencia a que estos gastos serán considerados como gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH. A nuestro juicio es una redundancia, pues todos los gastos generales dedicados al sostenimiento del inmueble y sus servicios son gastos a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH, incluyendo los gastos para la constitución y mantenimiento del fondo de reserva regulados en el artículo 9.1.f) LPH. El fondo de reserva se regula en apartado distinto para realzar su independencia del presupuesto ordinario, pero las cantidades que lo constituyen tienen el mismo régimen que los gastos generales a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH. Así lo confirma la regulación del artículo 21.2 LPH, en su redacción vigente tras su reforma por la Ley 10/2022, de 14 de junio.

1.1.3.- Gastos relativos a servicios de interés general, arrendamientos de elementos comunes, eficiencia energética o hídrica

El artículo 17.3 LPH regula el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general; arrendamientos de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico; y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

Este precepto regula tres supuestos claramente diferenciados que seguidamente analizamos:

1.1.3.1.- Servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general

El precepto comienza delimitando los servicios a los que se refiere, pero terminando con un concepto jurídico indeterminado como es el de *"otros servicios de interés general"*.

La redacción dada por el legislador merece nuestra crítica, si ponemos este precepto en relación con lo señalado en el artículo 17.4 LPH en cuanto que este último regula *"servicios… no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y sus características"*.

En un principio pudiera parecer que la discusión pudiera resultar irrelevante desde un punto de vista práctico, dado que el régimen de mayorías en los supuestos de los números 3 y 4 del artículo 17 LPH es idéntico, pero la

[378] Dentro de este concepto de gastos, debemos entender también incluidos los que se dediquen a amortizar la financiación obtenida para la realización de este tipo de obras.

diferencia surge cuando tratamos la contribución de los condueños a los nuevos servicios.

Mientras que en el caso del artículo 17.4 LPH el disidente estará eximido de contribuir si el gasto supera *"el importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes"*, en el supuesto ahora analizado no hay exención de contribuir, con independencia de que el precio supere o no tres cuotas ordinarias de gastos comunes.

A nuestro juicio el artículo 17.3 LPH se refiere, además de los expresados servicios de portería, conserjería y vigilancia, a aquellos que derivan del doble carácter que deben tener dichos servicios para estar incardinados en el citado precepto: por un lado, debe tratarse de un servicio común en el sentido que no debe afectar a un solo condueño; por otro, debe servir al interés general, lo que viene a ampliar el ámbito de actuación a que se refiere la característica anterior, en el sentido que no solo debe beneficiar a dos o más condueños sino a la generalidad de los mismos. Este ámbito general de aplicación, en cuanto que beneficia a la generalidad de los condueños y no una mera suma de intereses particulares, es el que justifica la obligación de pago del disidente en todos los supuestos.

Compartimos con LOSCERTALES FUERTES[379] la opinión de que la finalidad del establecimiento de estos servicios comunes de interés general como *"numerus apertus"* obedece a la posibilidad de la continua actualización y modernización de los inmuebles.

Una vez más, cabe señalar el acierto del legislador al flexibilizar los criterios establecidos para la mejora de los edificios, eliminando una vez más el excesivo rigor que inspiraba la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, estableciéndose esa mayor flexibilidad a partir de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en 1999.

En lo que a este precepto se refiere, se introduce la posibilidad de su aprobación, aunque ello implique la modificación del título constitutivo o de los estatutos comunitarios. Entendemos que el fundamento de esta mayor

[379] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74411. *"Imposible su enumeración; cabe decir que todos aquellos (y sus instalaciones) que la vida moderna lleve consigo en cada momento, evitando que las fincas queden obsoletas y desfasadas completamente frente a las nuevas construcciones. Fue un gran avance, porque se han abierto caminos para modernizar las fincas, creando servicios o instalaciones en beneficio e interés general, además con obligación de todos de participar, siempre que se alcances la mayoría de las 3/5 partes sobre el número y cuotas del inmueble"*.

flexibilidad es el doble carácter antes referido de servicios comunes y de interés general.

En todo caso, resulta plenamente recomendable que si el establecimiento del servicio implica la modificación del título constitutivo o de los estatutos comunitarios, se inscriba oportunamente su modificación en el Registro de la Propiedad, toda vez que en caso contrario no será oponible frente a los nuevos propietarios que lo sean con posterioridad a la adopción del acuerdo, tal y como señalan las RRDGRN de 11 de mayo de 2018[380] y de 18 de julio de 2018[381].

1.1.3.2.- Arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble

Estamos ante un supuesto que más que implicar una obligación de contribuir del copropietario, resulta una obtención de renta por parte de la comunidad, que evidentemente tendrá con carácter general una transcendencia en la contribución de los condueños a los gastos comunes, pues a la hora de elaborar el correspondiente presupuesto, lo habitual será minorar el montante global de las cuotas de comunidad con el ingreso resultante del arriendo.

Nos encontramos ante actos de administración de elementos comunes, que requieren para la válida adopción de un acuerdo de la doble mayoría de tres quintas partes, lo que implica una excepción al régimen general de los actos de administración de las comunidades de bienes regulado en el artículo 398 CC, que exige para la adopción de acuerdos de administración el concurso de la mayoría de los copropietarios.

No debemos olvidar que las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal no dejan de ser un tipo de comunidad de bienes con una regulación especial a través del artículo 396 CC y de la Ley de Propiedad Horizontal.

---

[380] RDGRN/DGSJFP, de 11 de mayo de 2018. SP/SENT/959302. *"4. El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre Propiedad Horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios. Por ello, el presente recurso no puede prosperar"*.

[381] RDGRN/DGSJFP, de 18 de julio de 2018. SP/SENT/964967

A este respecto, señala el artículo 17.3 LPH que para que el arrendamiento sea posible, el elemento común no debe tener un uso específico en el inmueble. El ejemplo típico es el de la vivienda adscrita al servicio de portería. En el momento que se elimina este servicio, -ya sea de forma definitiva o, mediante sustitución por conserje o empresa de seguridad-, la vivienda del portero ya no tendrá un uso específico vinculado a este servicio, así que podrá venderse o arrendarse, cumpliéndose los requisitos propios de cada uno de estos contratos.

Compartimos con LOSCERTALES FUERTES[382] que no es lo mismo la desafectación de la vivienda de portería como elemento común para su posterior venta, en cuyo caso será precisa la unanimidad; que arrendarla a un tercero, donde la vivienda no pierde ese carácter de elemento común y por ello no precisa desafectación, siendo preciso, por tanto, la adopción del acuerdo por la doble mayoría de tres quintas partes para la autorización de la relación locativa.

Los elementos comunes arrendados necesitarán un mantenimiento, en cuyo caso se aplicarán las normas generales de las relaciones locativas, es decir, los deterioros por el uso normal correrán a cargo del arrendatario, mientras que los demás correrán a cargo del arrendador, que en este caso es la comunidad de propietarios. Los gastos a cargo de la comunidad de propietarios se deberán aprobar por la doble mayoría descrita en el artículo 17.7 LPH.

1.1.3.3.- Eficiencia energética o hídrica del inmueble

El apartado 1 del artículo 17 LPH tiene por objeto la instalación de sistemas para el aprovechamiento de energías renovables o la instalación de nuevos suministros energéticos colectivos. Estamos ante instalaciones *"ex novo"* de energías renovables y de nuevos suministros energéticos colectivos. Ahora el artículo 17.3 LPH se refiere a toda situación distinta de las anteriores, con finalidad clara de mejora de la *"eficiencia energética o hídrica"* del edificio.

Por lo tanto, no nos estamos refiriendo en exclusiva ahora a suministros energéticos; sino también a suministros hídricos del edificio, es decir, también al suministro de agua del mismo. No sólo tiene como objeto la instalación *"ex novo"* de los sistemas energéticos del edificio, sino también el cambio del sistema de calefacción.

En ambos casos la pauta para el cambio de sistema de calefacción o agua es la mejora de la eficiencia en estos servicios. Es este uno de los objetivos que

[382] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74411.

marca la propia Ley 8/2013, de 26 de junio[383], por la que se reforma la Ley de propiedad horizontal.

Por lo tanto, cualquier cambio del sistema de calefacción o agua del edificio cuya finalidad sea la mejora energética del mismo, requiere la adopción del acuerdo con la doble mayoría de tres quintas partes, y ello aunque implique la modificación del título constitutivo y de los estatutos comunitarios, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad resulta aconsejable, como ya hemos señalado con anterioridad, con la finalidad de que el nuevo comprador de un piso o local no pueda oponer el desconocimiento del acuerdo.

Contiene el precepto la siguiente afirmación: *"En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios"*. Esta redacción merece nuestra crítica, pues bien parece que el legislador pretende que el acuerdo adoptado obligue a todos los propietarios sólo en este último caso, cuando en realidad los acuerdos descritos en el artículo 17.3 LPH, -salvo la excepción que analizaremos más adelante -, obligan a todos los propietarios y no sólo los que buscan la eficiencia energética. Los acuerdos adoptados conforme al artículo 17.3 LPH obligan a todos los propietarios, salvo la excepción que el propio precepto contiene en relación a los equipos o sistemas cuyo aprovechamiento sea privativo.

Precisamente por este carácter privativo, sólo estarán obligados al pago aquellos condueños que hayan votado expresamente a favor del acuerdo, que para su válida adopción requiere el voto favorable de un tercio de propietarios que a su vez representen un tercio de cuotas de participación.

Además, remite el artículo 17.3 LPH en cuanto a estos equipos o sistemas de aprovechamiento privativo a la regulación que del *"sistema de repercusión de costes"* establece el artículo 17.1 LPH, lo que sin duda confirma que cuando hay un aprovechamiento privativo, con independencia de la mayoría con la que se adopte el acuerdo, sólo obligará a aquellos propietarios que hayan votado expresamente a favor del acuerdo.

En todo caso, debe tenerse en cuenta las diferentes subvenciones existentes para la mejora de la eficiencia energética[384], cuyo importe reducirá la cantidad

[383] Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Exposición de motivos: *"Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por esta Ley son los siguientes: En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética"*.

[384] A título de ejemplo, Programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes (Programa Pareer-crece). Fondo europeo de desarrollo regional (FEDER).

que finalmente deba pagar cada copropietario. Sin embargo, hasta que la misma no resulte pagada, los condueños deberán contribuir con la cantidad aprobada en junta de propietarios, sin que en ningún caso puedan oponer la tramitación en curso de alguna subvención, incluso tampoco que se haya concedido cuando todavía no se ha desembolsado su cuantía.

A los efectos de mejora de eficiencia energética, debe tenerse en cuenta también lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 17.2 LPH, introducido por Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre. Sorprende la sistemática de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, porque introduce aspectos reguladores de la mejora de la eficiencia energética en el artículo 17. 2 LPH que contiene la normativa de los acuerdos relativos a accesibilidad universal y no en el artículo 17.3 LPH cuyo párrafo segundo se refiere a la mejora de la eficiencia energética e hídrica.

Conforme a dicho precepto, *"la realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones"* exige la doble mayoría simple de propietarios y cuotas de participación.

Ahora bien, la duda que se plantea es si la regulación establecida en el tercer párrafo del artículo 17.2 LPH, supone una derogación implícita de lo dispuesto en el artículo 17.3 LPH relativo a la mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble. Nuestro criterio es que no, siendo ambos preceptos completamente compatibles. En este sentido, compartimos el criterio manifestado por POLO PORTILLA[385], al considerar que, si se aprueba por

---

Plan de recuperación, transformación y resiliencia del Gobierno de España. https://planderecuperacion.gob.es/.

"2. Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana centrado en la eficiencia, que aborde la mejora de las condiciones de habitabilidad, el desarrollo de infraestructuras verdes y azules, la activación del sector de la construcción y de las instalaciones, incluyendo aplicaciones inteligentes en edificios y despliegue de "techos solares"; el impulso al despliegue de renovables distribuidas y el alumbrado público inteligente y eficiente, reduciendo costes energéticos y económicos para los ayuntamientos. Comprende un plan de transición energética para la España vaciada, que pretende impulsar las comunidades energéticas, la rehabilitación y la regeneración y el apoyo a la energía sostenible y asequible en municipios de menos de 5.000 habitantes, como palanca de generación de empleo y de atracción de actividad".

[385] POLO PORTILLA, M.J. La rehabilitación energética de los edificios. Modificación de la LPH. Primeras reflexiones y muchas dudas. Opinión. Editorial Sepín. Octubre 2021. SP/DOCT/114443.

doble mayoría simple será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.2 LPH siempre que la obra no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. En caso contrario, requerirá la aprobación por la doble mayoría de tres quintas partes recogida en el artículo 17.3 LPH.

En el caso de que se apruebe por doble mayoría de los propietarios y cuotas de participación, a los disidentes sí que se les podrá privar de la mejora o ventaja. Termina el precepto señalando que el coste de la obra o la financiación obtenida para su ejecución tienen la consideración de gastos generales a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH. En el caso del coste de la obra es evidente que se trata de un gasto general, ahora bien, entendemos que los gastos de financiación obtenidos a tal fin y los pagos para su devolución, deben ostentar la misma calificación.

1.1.4.- Gastos relativos a instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble

1.1.4.1.- Consideraciones generales.

En este supuesto y como el propio enunciado indica, nos encontramos ante todas aquellas mejoras que en ningún caso resultan imprescindibles para los fines que el propio artículo menciona. En definitiva, puede tratarse de actuaciones más o menos útiles para el edificio, pero no imprescindibles, pues en ese caso resultaría de aplicación el artículo 10.1 LPH.

Al ser un precepto que no contiene una regulación positiva de las actuaciones que incluye, tenemos que determinar los supuestos contenidos por exclusión de los referidos en otros preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, teniendo, pues, este precepto un carácter residual.

1.1.4.2.- Distinción entre obras y actuaciones necesarias, y aquellas que no lo son.

El legislador ha pretendido diferenciar a través de los números 3 y 4 del artículo 17 LPH dos tipos de servicios que en todo caso no son esenciales en el edificio, puesto que si lo fueran vendrían regulados en el artículo 10 LPH.

Por un lado, la Ley otorga un mayor rango a los servicios regulados en el artículo 17.3 LPH al considerar la vigilancia, los servicios prestados por los empleados de fincas urbanas y la mejora de la eficiencia energética e hídrica del edificio con aprovechamiento común, como más útiles al edificio que el resto de servicios no esenciales que se pudieran aprobar. Pero la clara diferencia entre la regla tercera y cuarta del artículo 17 LPH es el concepto “interés general”, que es el que distingue entre la aplicación de una regla u otra,

y así lo reconoce espesamente la STS de 18 de octubre de 2018[386]. Una vez más, nos encontramos ante otro concepto jurídico indeterminado, algo que de lo que abusa con claridad el legislador de la propiedad horizontal. En todo caso, compartimos con POLO PORTILLA y GAMELLA CARBALLO que habrá de estarse a cada caso concreto[387].

Por otro lado, debemos distinguir las obras y actuaciones reguladas en el artículo 17.4 LPH, de los contenidas en el artículo 10 LPH en función de su necesidad para el edificio. En qué consiste esta necesidad lo resuelve expresamente el precepto en cuanto que determina que se trate de servicios *"no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble"*.

Efectivamente, si fueran actuaciones necesarias a los fines anteriormente determinados, no resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.4 LPH, y sí el artículo 10 del mismo texto legal, que, como ya sabemos de la dicción literal del precepto, no exige la adopción de acuerdo alguno, pues basta el requerimiento de la administración pública competente o de cualquier copropietario, aunque, como ya se ha dicho, en la práctica resultará imprescindible la actuación de la junta de propietarios en su condición de órgano de gobierno comunitario.

Lo que resulta transcendente, es determinar cuándo una actuación resulta necesaria o no, en relación con la conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio. Su determinación práctica deberá ser la consecuencia de criterios técnicos contenidos en los correspondientes informes periciales que pudieran encargar los interesados en su concreta determinación, pero que en todo caso y por mandato legal deberán tener en cuenta dos factores: *"naturaleza y características"* del edificio.

Evidentemente se trata de criterios profundamente subjetivos, echando en falta en este punto una mayor precisión legal que determine al menos las instalaciones, servicios y mejoras que resulten en todo caso esenciales a todos los edificios, con independencia de su naturaleza y sus características. En definitiva, corresponde al legislador determinar con carácter expreso aquellas instalaciones o servicios que resulten mínimos para la adecuada conservación,

---

[386] STS (Sala de lo Civil, Sección Pleno) Sentencia núm. 586/2018 de 18 octubre. RJ 2018\5862. "Por tanto, podemos concluir que hay que soslayar la regla 3.ª del art. 17 LPH y la interpretación del concepto jurídico indeterminado del interés general, cuestión sumamente interesante para la doctrina y en íntima relación con la realidad social y condiciones de tiempo y lugar, como sugiere la sentencia de primera instancia (concepto dinámico y variable), por no ser de esta clase el acuerdo impugnado".

[387] POLO PORTILLA, M.J. y GAMELLA CARBALLO, S. Presentación de Jurisprudencia Al Detalle: Nuevos servicios comunes en la Comunidad de Propietarios. Notas y Comentarios. Octubre 2020. SP/DOCT/106933.

habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble y ello, con independencia de la naturaleza y características de los edificios.

Los números 3 y 4 del artículo 17 LPH coinciden en que para la válida adopción de estos acuerdos, como pasaba con los servicios referidos en el numeral anterior, se requiere la doble mayoría de tres quintas partes. No obstante lo anterior, procede determinar las claras diferencias entre los acuerdos objeto de dichos preceptos entre sí, además de entre los acuerdos a que se refiere el artículo 17.4 LPH con los descritos en el artículo 10.1 LPH:

A.- La primera, deriva de la previsión contenida en el artículo 17.3 LPH, que admite la válida adopción del acuerdo por la doble mayoría de tres quintas partes y ello, aunque implique la modificación del título constitutivo o de los estatutos.

En el presente supuesto se exige la doble mayoría de tres quintas partes, pero si se diera el supuesto de que la adopción del acuerdo implica modificar el título constitutivo o los estatutos, ya no será posible adoptarlos por la referida doble mayoría, sino que por el contrario y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.6 LPH, se requerirá la unanimidad de propietarios y de las cuotas de participación.

B.- La segunda diferencia consiste en que estos acuerdos contienen un límite para obligar a todos los condueños, puesto que en caso de superarse el mismo, no obligará al disidente.

Este límite se fija en que la *"cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes"*. Si excede, el disidente no vendrá obligado a contribuir a este gasto.

Quedan pues, por definir estos dos conceptos: en primer lugar, lo que consideramos una mensualidad ordinaria de gasto común y por otro, el concepto de disidente. Si bien analizamos estos dos conceptos en este apartado determinado, debemos aclarar que resultan de aplicación a todos los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal en los que se hace referencia a los mismos.

C.- De cara a este precepto, resulta básico distinguir cuándo nos encontramos ante una instalación, servicio o mejora necesarios, o por el contrario que no sean requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble. Se trata de una cuestión que no resulta sencilla puesto que estamos ante un claro compendio de conceptos jurídicos indeterminados, debiendo manifestar que a nuestro juicio el abuso de este tipo de conceptos genera indefensión y aumenta la carga litigiosa.

Como venimos manteniendo, entendemos que, una vez más, la distinción transciende lo jurídico para entrar de lleno en lo técnico, derivando, pues, a los

oportunos dictámenes periciales la calificación o no de necesarias de las actuaciones a realizar.

No obstante, aunque sea a través de dictámenes periciales la determinación de la necesidad del acuerdo, en caso de discrepancia sobre su naturaleza, será resuelto en sede judicial, puesto que si bien es cierto que el artículo 17.10 LPH señala que en caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras será la junta la que la determine, no es menos cierto que en caso de que una de las partes se muestre discrepante con el acuerdo de la junta, éste siempre podrá impugnar dicho acuerdo en sede judicial, conforme determina el artículo 18 LPH, ya sea porque lo considere contrario a la ley [art. 18.1.a) LPH], bien porque suponga a su juicio un grave perjuicio para el propietario sin que tenga obligación jurídica de soportarlo [art. 18.1.c) LPH].

Aunque el artículo 17.10 LPH establece la opción de solicitar dictámenes técnicos, dado que posiblemente sean contradictorios, por sí solos no resolverán la calificación de los acuerdos adoptados, puesto que los mismos no serán suficientes sin la correspondiente resolución judicial, o bien cómo el mismo precepto establece, acudir al sistema alternativo de resolución de conflictos que es el arbitraje, si bien éste requiere la expresa sumisión de las partes. En caso de arbitraje, el dictamen técnico podría ser la base del laudo arbitral si así expresamente se hubiera acordado en el convenio, en cualquiera de las formas de su constitución, expresa o tácita, conforme establece el artículo 9 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

Que se trate de una actuación necesaria o no, resulta especialmente relevante en cuanto a la contribución del gasto; puesto que en caso de que fuera una actuación necesaria, no requerirá inicialmente el acuerdo de la junta de propietarios y deberán contribuir todos los propietarios; en caso de que no fuera una actuación necesaria, requerirá el voto favorable de la doble mayoría de tres quintas partes y, en caso de superar el coste del triple de una mensualidad ordinaria de gastos comunes el disidente no resultará obligado al pago. En este sentido SAP Vizcaya de 3 de diciembre de 2020[388] y SAP Burgos de 29 de marzo de 2019[389].

---

[388] SAP Vizcaya, (Sec. 3.ª), 381/2020, de 3 de diciembre. SP/SENT/1093401. *"La importancia de que sea calificada como de mejora o como necesaria radica en que el importe, de superar las tres cuotas de mensualidades ordinarias, no le podría ser exigido al disidente"*.

[389] SAP Burgos, (Sec. 2.ª), 113/2019, de 29 de marzo. SP/SENT/1009252 *"Por todo ello habría que aplicar el artículo 17.4, y considerar que a pesar de haberse aprobado válidamente la obra, el propietario disidente no está obligado a contribuir al gasto porque la cuota de instalación excede del importe de tres mensualidades de ordinarias de gastos comunes"*.

1.1.4.3.- Consecuencias de la disidencia

Las consecuencias que produce la voluntad disidente de uno de los propietarios son las siguientes:

1.- Si el coste de instalación de la mejora supera tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente queda excluido de la obligación de pago, puesto que en caso contrario.

2.- Si el coste no supera el límite de disidencia, el disidente estará obligado al pago de la mejora.

No se podrá modificar su cuota de participación en el total del edificio y ello aunque el inmueble incremente su valor como consecuencia de la nueva instalación, servicio o mejora. No se le modificará la cuota de participación aún en el supuesto de que no se le pueda privar de la participación en la *"mejora o ventaja"* aprobada.

Esto último tiene una especial transcendencia si lo ponemos en relación con lo preceptuado en el párrafo segundo del artículo 5 LPH, el cual ofrece criterios para la fijación de la cuota de participación de cada elemento privativo del edificio. El último de ellos es *"el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes"*.

En este supuesto, al disidente no se le modificará la cuota de participación, aunque no se le prive de la ventaja si no fuera posible, o aunque se le prive en caso de ser posible. Esto supone una excepción que el artículo 17.4 LPH establece del mencionado criterio de fijación de cuota de participación establecido en el artículo 5 LPH.

Sin embargo, en el caso de que se le pueda privar de la ventaja o mejora, si el disidente en el futuro quisiera hacer uso de la mejora aprobada con su voto en contra, podrá hacerlo siempre que pague los gastos derivados de la misma, incluyéndose dentro de estos gastos tanto los de instalación como los de mantenimiento posterior. A fin de mantener la actualización de los gastos anteriores, los mismos se incrementarán con la aplicación del interés legal vigente desde el día en que venció el plazo para pagar y el día en que efectivamente se efectúe el pago como consecuencia de la adhesión tardía al acuerdo de aprobación de la obra o el gasto.

Por último, debe tenerse en cuenta la limitación que establece el último párrafo de la regla 4ª del artículo 17 LPH. Conforme a dicho precepto quedan vetadas las innovaciones que impidan a uno o varios copropietarios el uso o disfrute de alguna parte del edificio.

El precepto tiene por objetos limitaciones en el uso o disfrute de alguna parte común del edificio, de la que previamente sí se tenía derecho a su

disfrute. En este sentido quedarán excluidos de esta limitación aquellas innovaciones que impidan el uso de un elemento común a un copropietario que previamente no tenía derecho de uso, como puede ser el uso de una terraza o patio comunitario atribuido en exclusiva a otro u otros copropietarios.

También debe distinguirse de aquellos supuestos de constitución de *"servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes…"* a las que se refiere el artículo 9.1.c) LPH. En este caso se produciría la ocupación de un espacio privativo para la consecución de un elemento común. No obstante lo anterior, el propietario afectado deberá expresar su consentimiento expreso a tal limitación, lo que evidencia el carácter dispositivo de la limitación ahora examinada.

De una primera lectura del artículo 17.4.III LPH pudiera entenderse que se trata de un supuesto similar al de la servidumbre de andamiaje regulada en el artículo 569 CC; sin embargo, esto no es así, puesto que la ocupación en el supuesto de la servidumbre es provisional mientras se realiza la reparación o construcción en inmueble ajeno; en este supuesto se trata de realizar una mejora no necesaria en edificio propio y con vocación de permanencia.

Es doctrina del Tribunal Supremo[390] que, si bien el derecho de los condueños al uso de los elementos comunes debe ser lo más amplio posible, éste en ningún caso es absoluto e ilimitado, sino que debe ponderarse con los derechos del resto de copropietarios. A tal fin, establece como criterio analizar si se produce una privación *"de modo relevante y sustancial del uso y disfrute de un elemento común"*.

---

[390] STS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, 586/2018, de 18 de octubre. SP/SENT/985212. *"A tal fin, se ha de traer a colación que si bien es cierto que los derechos de disfrute de un copropietario sobre un elemento común tienen una expansión hacia el máximo de posibilidades, también se ha de ponderar la concurrencia de los derechos del resto de los copropietarios. Para llevar a cabo esa labor de ponderación y de armonía tan necesaria para quienes conviven en régimen de propiedad horizontal, se habrá de estar a la prueba obrante en autos y colegir si, a salvo el espacio que ocupa la cubeta de la piscina, los comuneros disidentes se ven privados de modo relevante y sustancial del uso y disfrute de un elemento común, como en este caso es el patio. El documento n.º 7 contiene el estudio previo de piscina comunitaria y aseos de la Comunidad, y en el plano se aprecia claramente que fuera de la cubeta de la piscina, único espacio que no puede ser usado por la parte actora, aquí recurrida, existe un espacio de patio y jardín suficientemente amplio como para que la parte que impugna el acuerdo pueda ver colmado su uso como patio de recreo. Con tal solución quedan satisfechos los intereses de todos los comuneros, sin que la parte actora quede privada, de modo relevante y sustancial, del uso y disfrute del patio común."*

La conclusión es acertada, puesto que como ya mencionaba la citada STS de 11 de noviembre de 2020[391], el legislador opta por la modernización de las comunidades de propietarios con pleno respeto a los dueños disidentes. Un excesivo rigor en cuanto a la aplicación del consentimiento expreso del condueño podría frustrar la modernización pretendida y por ello, debe examinarse cada caso en concreto para ver si se ha provocado al condueño una privación relevante y sustancial del uso y disfrute del elemento común.

Si se acordara por parte de la comunidad de propietarios una privación de uso y disfrute de las anteriormente referidas, el propietario afectado podrá impugnar el acuerdo solicitando conjuntamente medidas cautelares que impidan la realización de la obra que no tiene la obligación jurídica de soportar. En este caso, nos podría surgir la duda si este acuerdo impugnable lo sería por ser contrario a la ley al que se refiere el artículo 18.1.a) LPH o, si se trata de un acuerdo perjudicial para un copropietario y que no tiene la obligación jurídica de soportar a que se refiere el artículo 18.1.c) LPH. La diferencia entre uno y otro caso es la distinta aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 18.3 LPH, de un año en el primer supuesto, de tres meses en el segundo. Entendemos que estaríamos ante un acuerdo contrario al artículo 17.4.III LPH, si bien también se trata de un acuerdo perjudicial que no se tiene la obligación jurídica de soportar, pero en todo caso resultará aplicable el plazo de caducidad de un año.

1.1.5.- Punto de recarga de uso privado para vehículos eléctricos

Resulte evidente que cada vez existen más coches de consumo eléctrico en el mercado, tendiendo cada vez menos a depender de vehículos que utilicen combustibles fósiles. De hecho, en España en el año 2019 existían 562.000 vehículos híbridos y eléctricos[392], que, aunque son una minoría en relación con total de vehículos, es un número elevado. A esta realidad no puede resultar ajena la regulación de la propiedad horizontal y por ello, la reforma de la Ley de propiedad horizontal articulada a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio, vino a introducir lo que LOSCERTALES FUERTES denomina *"regla de futuro"*[393]. Esa no es otra que la regla quinta del artículo 17 LPH que *"regula la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado*

---

[391] STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia n.º 590/2020 de 11 noviembre. RJ 2020\4243.

[392] UNESPA Página Web. 29 de marzo de 2021. https://www.unespa.es/notasdeprensa/coches-hibridos-electricos-2019-espana/

[393] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74411.

en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje".

Es importante destacar que estamos ante un punto de recarga para uso privado, puesto que si fuera para uso común, a nuestro juicio estaríamos ante un servicio común de aprovechamiento de energías renovables regulado en el artículo 17.1 LPH, y a cuyo comentario nos remitimos. Este punto de recarga deberá instalarse dentro de una plaza individual de garaje y no en un elemento común, puesto que para que baste la mera comunicación a la comunidad sin necesidad de acuerdo, debe tratarse de un elemento privativo y no común del edificio, en consonancia con lo manifestado en el párrafo anterior. En el ámbito jurisprudencial, en apoyo de nuestro criterio podemos citar la SAP Vizcaya de 1 de octubre de 2020[394].

Es dudoso si la Ley permite que se instale el punto de recarga en una sola plaza de aparcamiento, pudiendo dar servicio a más copropietarios, en virtud de los acuerdos que entre ellos establezcan dentro del principio de libertad de pacto contenido en el artículo 1255 CC. Entendemos que en este supuesto no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 394 CC, puesto que no estamos tratando de elementos comunes sino privativos. Aquí se trata de la utilización de varios copropietarios de un elemento privativo.

Por un lado, el artículo 17.5 LPH señala que el coste de dicha instalación y consumo correrá a cargo de *"el o los interesados directos en la misma"*, así como indica también que se instalará *"en una plaza individual de garaje"*, y no en *"la"* plaza de aparcamiento de cada interesado. Parece dar a entender este precepto la posibilidad de constituir servidumbres entre los interesados, a fin de que a través de un punto de recarga se dé servicio a distintas plazas de aparcamiento.

Otra interpretación posible es que el legislador se refiera a que la comunicación la puedan realizar uno o varios interesados, simultánea o sucesivamente, para instalar puntos de recarga en sus respectivas plazas de aparcamiento, siendo cada copropietario quien contribuya al pago de los gastos

[394] SAP Vizcaya, (Sec. 5.ª), 231/2020, de 1 de octubre. SP/SENT/1088954. "Y desde esta perspectiva, y exigiendo el artículo 17.5 de la L.P.H. que "la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio se ubique en una plaza individual de garaje", está claro que en el caso que es objeto de enjuiciamiento, tales exigencias no se han respetado, pues la instalación ejecutada desborda ampliamente los límites establecidos legalmente a dicho precepto, pues arranca desde la zona de contadores en la planta -2, perfora los forjados de esta planta, atraviesa toda la planta -3, de techo a suelo, perforando su forjado y llega a la planta -4 donde se ubican las parcelas de los demandados, finalizando en los puntos de recarga, cuando lo que la ley exige es que la instalación vaya en cada plaza de garaje y en este sentido se ha pronunciado ya la sentencia de la A.P. de Asturias de 5 de abril de 2019,…".

de instalación y consumo derivado de su punto de recarga sito en su propia plaza de aparcamiento.

Nosotros nos decantamos por la segunda interpretación, en el sentido de que sólo podrá instalarse el punto de recarga en la respectiva plaza de aparcamiento individual de cada propietario, puesto que en caso de que no fuera así, implicaría de forma más o menos constante la ocupación de elementos comunes de tránsito del garaje, lo que generaría problemas de ocupación de los mismo comprometiendo la fluidez del tráfico. De hecho, a la hora de exigir que se ubique en una plaza individual de aparcamiento, implícitamente el legislador está vetando la ocupación de elementos comunes. Además, la posición contraria implicaría desnaturalizar el carácter privativo del servicio, pudiendo considerarse que nos encontramos ante un servicio común de varios interesados y esa, no es la finalidad jurídica del precepto.

Como ya hemos señalado, al no afectar a elementos comunes del edificio no es preciso acuerdo en junta de propietarios, bastando la mera comunicación previa. Cada propietario que instale punto de recarga en su plaza de aparcamiento deberá ser quien pague los gastos de su instalación, así como de consumo eléctrico. Aunque no lo diga el precepto, además de la instalación y consumo, el propietario de la plaza de aparcamiento deberá pagar el coste de mantenimiento del punto de recarga.

El hecho de que el precepto se refiera a *"por él o los interesados directos"*, a nuestro juicio se refiere a que no sólo habrá un punto de recarga para toda la comunidad, sino cuantos sean comunicados y pagados por los propietarios de plazas de aparcamiento.

Todo lo anterior partiendo de que en el momento de la construcción del edificio ya se hubiera previsto la instalación de los puntos privativos de recarga, y por ello el edificio cuente desde su inicio con una instalación común que permita la instalación de los mismos sin afectar a elementos comunes. Pero cuando se trate de edificios ya construidos sin prever la instalación de estos elementos privativos, será preciso que con carácter previo la comunidad acuerde la realización de la instalación común que permita que luego los copropietarios puedan optar por su instalación. Entendemos que sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.1 LPH y por tanto se exige la minoría cualificada de un tercio de propietarios que a su vez representen una tercera parte de las cuotas de participación.

Un problema que pudiera surgir es que la instalación eléctrica actual del edificio no fuera suficiente para atender un volumen excesivo de puntos de recarga. En ese caso, entendemos que se trataría de la adaptación de infraestructuras comunes para aprovechamiento de energías renovables a que se refiere el artículo 17.1 LPH, cuyo coste sería pagado por quienes hayan

votado expresamente a favor, que seguramente serán quienes ostenten puntos de recarga o quienes tengan planteada la posibilidad de tenerlos en el futuro. Pero como ya dijimos, cualquiera que vaya a instalar en el futuro un punto de recarga, tendrá que pagar su parte alícuota de implementación y mantenimiento de esta adaptación de la instalación eléctrica, lógicamente actualizada con el interés legal del dinero.

1.1.6.- Apartamentos turísticos

El ámbito objetivo del artículo 17.12 LPH es el uso turístico de las viviendas sitas en comunidades de propietarios, si bien el legislador define dicha actividad por remisión específica a un precepto exclusivo de la LAU 1994, concretamente a su artículo 5.e)[395]; así como con carácter genérico a la "normativa sectorial turística". Estamos, pues, ante los que se denominan apartamentos turísticos y su relación con edificios residenciales. Por lo tanto, el artículo 17.12 LPH se refiere únicamente al alquiler turístico realizado al amparo de la norma sectorial antes descrita, como en tal sentido reconoce las RRDGRN de 5 de junio de 2020[396] y 1 de diciembre de 2021[397].

Precepto añadido a la Ley de Propiedad Horizontal mediante el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo[398], que lo introduce con la finalidad de limitar y condicionar de este tipo de actividad, bastando para ello el voto favorable de tres quintas partes de propietarios que a su vez represente tres quintas partes de cuotas de participación. Entendemos que dentro del concepto limitación debe incluirse entre sus posibilidades el de la limitación absoluta de

---

[395] Artículo 5 Ley de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por el art. 1.2 del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre: *"e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística"*.

[396] RDGRN/DGSJFP de 5 de junio de 2020. SP/SENT/1059446. *"Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística"*.

[397] RDGRN/DGSJFP de 1 de diciembre de 2021. BOE de 22 de diciembre de 2021.

[398] Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE n.º 55, de 5 de marzo de 2019.

la actividad turística, como expresamente reconoce la SAP Segovia de 21 de abril de 2020[399].

Surge la duda acerca de si esta doble mayoría también se exigirá para la autorización de esta actividad, pero entendemos que no se exige autorización de la comunidad de propietarios. Inicialmente todas las viviendas del edificio tienen libertad total de uso, basado en el principio de libertad de fundo, si bien en su caso, se podrá limitar o condicionar por la doble mayoría de tres quintos esa actividad, sin perjuicio claro está de las autorizaciones administrativas que resulten precisas conforme a la normativa sectorial turística.

Sin perjuicio de lo anterior, una cuestión distinta deriva del supuesto que en los propios estatutos comunitarios quedara vetada esta actividad, pues como bien señala FUENTES-LOJO RIUS[400] con apoyo en la RDGRN de 19 de diciembre de 2019, esta doble mayoría no resulta suficiente para la autorización de este tipo de actividad, en cuyo caso sería preciso el acuerdo unánime regulado en el artículo 17.6 LPH, tal y como reitera la DGRN[401]. No

---

[399] SAP Segovia, (Sec. 1.ª), 129/2020, de 21 de abril. SP/SENT/1054704. *"El art. 17.12 supone una excepción a la regla de la unanimidad, basta esa doble mayoría de 3/5 para limitar el derecho de propiedad en el uso al que se refiere, prohibiendo ese uso"*.

[400] FUENTES LOJO RIUS, A. Apartamentos Turísticos: Insuficiencia del quorum de 3/5 de propietarios y cuotas para autorizar el uso de una vivienda turística, que estaba prohibido. RDGRN, de 19 de diciembre de 2019: SP/SENT/1040366. Jurisprudencia Comentada. Abril 2020. SP/DOCT/104246. *"Esta interpretación literal de la norma legal es la que lleva a este órgano administrativo a resolver en esta Resolución del pasado 19 de diciembre que, si el acuerdo a adoptar por la Comunidad de Propietarios consiste en la autorización del uso de vivienda turística, prohibido por los estatutos, no debe aplicarse el art. 17.12 LPH, sino el art. 17.6 LPH, pues la especialidad que previó el legislador en 2019 para los acuerdos comunitarios que afecten a la explotación de viviendas turísticas solamente es de aplicación cuando lo pretendido por la Comunidad es prohibir, limitar o restringir el uso de vivienda turística, y no cuando la finalidad es justo la contraria, la de permitir dicho uso, antes prohibido, exigiéndose, pues, en estos casos un quorum de unanimidad. En palabras de la DGRN: "Este artículo 17.12 es aquel que ha servido de base en la escritura y en el que se ampara el recurrente para entender que basta la citada mayoría de tres quintos y no la unanimidad. Sin embargo, el precepto, tal como se acaba de exponer, se refiere al acuerdo «por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994» y en este caso el acuerdo tiene precisamente la finalidad contraria, modificar los estatutos de la comunidad para ampliar o aclarar los usos a que pueden destinarse los departamentos, incluyendo entre ellos el arrendamiento de temporada, explotación turística o vacacional, y disponiendo en un nuevo artículo estatutario que quedan autorizados por la comunidad los alquileres turísticos o vacacionales"*.

[401] En idéntico sentido, RDGRN/DGSJFP, de 15 de enero de 2021, SP/SENT/1079408; RDGRN/DGSJFP, de 22 de enero de 2021, SP/SENT/1081544; RDGRN/DGSJFP, de 27 de abril de 2021, SP/SENT/1097373; RDGRN/DGSJFP, de 29 de abril de 2021, SP/SENT/1097377; RDGRN/DGSJFP, de 29 de abril de 2021, SP/SENT/1097376; RDGRN/DGSJFP, de 8 de junio de 2021, SP/SENT/1103812; RDGRN/DGSJFP, de 8 de junio de 2021, SP/SENT/1103811.

obstante, debe tenerse en cuenta la opinión contraria contenida en la STSJ Principado de Asturias de 30 de abril de 2021[402], que entiende que los estatutos comunitarios no pueden impedir el destino de actividad turística de las viviendas del edificio.

Por lo tanto, si el acuerdo pretendido lo es para autorizar la actividad del alquiler turístico bajo su normativa sectorial, en caso de estar expresamente prohibida en los estatutos requerirá la unanimidad de los copropietarios conforme establece el artículo 17.6 LPH. Si lo que se pretende es ejercer esa actividad se podrá hacer sin más requisito que las autorizaciones meramente administrativas, aunque la comunidad podrá limitar o condicionar su actividad siempre que lo haga previamente a su apertura y ello, por la doble mayoría de tres quintas partes. Y decimos antes de su apertura, porque el artículo 17.12 LPH *in fine*, establece el carácter no retroactivo de estos acuerdos, pues no podría ser de otra manera, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.3 CE, al prohibir la irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales.

Ahora bien, queda por determinar el alcance subjetivo de los acuerdos objeto del artículo 17.12 LPH. A este respecto, se realizó por Editorial Sepin una encuesta jurídica el octubre de 2020[403], cuyo resultado mayoritario concluía que afectaba sólo a los propietarios que venían ejerciendo de acuerdo con la legalidad. Compartimos criterio con la mayoría, ya que a nuestro juicio los propietarios que hubieran presentado la declaración responsable a que se refiere el artículo 69 LPA no pueden considerarse que hayan iniciado o

---

[402] STSJ Principado de Asturias, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 358/2021 de 30 abril de 2021, Rec. 207/2020. ECLI: ES:TSJAS:2021:1367. *"Las sentencias de esta Sala señalan que la vivienda no pierde su carácter residencial por estar destinada a alojamiento turístico temporal, toda vez que el uso propio de residencia ya sea provisional o permanente, tiene igual contenido, sin que por ello pierda la condición de domicilio, ni porque esta relación está excluida de la Ley de Arrendamientos Urbanos"*.

En el mismo sentido, Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia n.º 7 de Córdoba de 21 de febrero de 2022. IZAGUIRRE FERNÁNDEZ, J. Economist & Jurist. 7 de marzo de 1922. https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/es-nulo-el-acuerdo-de-una-comunidad-de-propietarios-que-veta-las-viviendas-turisticas/

La Sentencia anterior se confirma mediante SAP Córdoba (Secc. 1ª), 690/2022, de 12 de julio., IZAGUIRRE FERNÁNDEZ, J. Las comunidades de propietarios no pueden vetar las viviendas turísticas, según la AP de Córdoba. Economist & Jurist, 13 de noviembre de 2022. https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/las-comunidades-de-propietarios-no-pueden-vetar-las-viviendas-turisticas-segun-la-ap-de-cordoba/

[403] POLO PORTILLA, M.J. El art. 17.12 establece que el acuerdo por el que se establece limitaciones o condiciones al ejercicio de la actividad vacacional no tiene efectos retroactivos. ¿Afecta a todos los propietarios que tengan licencia o también a aquellos que carecen de la misma pero la estaban ejerciendo con anterioridad a esta decisión? Encuesta Jurídica. Octubre 2020. SP/DOCT/106743.

ejercido ya la actividad y por tanto, no habría irretroactividad; tampoco a lo que vinieran ejerciendo la actividad sin licencia o habiendo sido denegada, pues no tienen derecho adquirido alguno, al no haber ejercido nunca legalmente la actividad; y por último, tampoco resultaría aplicable a todos los propietarios y sí sólo, a quienes vinieran ejerciendo la actividad previa y legalmente.

Dentro de lo que es objeto del presente estudio, debemos destacar que respecto a la contribución a los gastos comunes, el artículo 17.12 LPH establece lo que en principio podría ser una excepción al artículo 9.1.e) LPH pero que realmente no lo es, puesto que al permitir un incremento en la participación en los gastos comunes de la vivienda, en la que se ejerce la actividad de alquiler turístico sometido a su propia normativa sectorial, esto también lo admite el artículo 9.1.e) LPH al señalar *"Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido*".

Lo que sí constituye una excepción es que se pueda modificar por la doble mayoría de tres quintas partes y no por unanimidad, la posibilidad del incremento de la participación de la vivienda turística a los gastos comunes del inmueble. Este acuerdo también tendrá carácter irretroactivo.

Esta posibilidad es novedosa en la regulación común de la propiedad horizontal, pero no es nueva en el derecho español, ya que se contempla en el artículo 553-3.4 del CCCat, que permite cuotas especiales para determinados gastos, siempre que se aprueben por mayoría de tres quintas partes conforme el artículo 553-26.2 CCCat, o así lo establezca el título constitutivo *"en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local"*. En el caso de la regulación catalana de la propiedad horizontal, el límite será del doble de la cuota.

GONZÁLEZ CARRASCO[404] considera que el acuerdo por el que se establezca el incremento en la participación de gastos implica una modificación estatutaria que genera la necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad. Ya tuvimos ocasión de referirnos anteriormente a la imposibilidad de oponer frente a nuevos compradores la modificación estatutos no inscritos en el Registro de la Propiedad[405]. Nuestro criterio es que, si bien no es requisito esencial para la validez del acuerdo su inscripción registral, sí que resulta conveniente de cara a evitar que futuros compradores pudieran oponerse al

[404] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Editorial Aranzadi. Pág. 821. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[405] RRDGRN/DGSJFP, de 11 de mayo de 2018. SP/SENT/959302, y de 18 de julio de 2018. SP/SENT/964967.

incremento alegando desconocimiento del mismo, sobre la base del artículo 32 LH.

Sin perjuicio de ello, si la comunidad consiguiera acreditar por cualquier modo admitido en derecho, que el comprador antes de perfeccionar la compraventa ya conocía ese incremento, entendemos que no podrá oponerse al mismo, ya que los derechos se adquieren al margen del Registro de la Propiedad[406].

Por tanto, a quienes inicien una nueva actividad de alquiler turístico sometido a su norma sectorial se les podrá incrementar su participación en la contribución a los gastos de sostenimiento del inmueble y ello con dos límites: el primero, que el acuerdo haya sido adoptado por la doble mayoría de tres quintas partes; y el segundo, que el incremento no supere el 20% de la cantidad que ya viniera pagando. A diferencia de la regulación contenida en el CCCat, en el derecho común la posibilidad de incrementar su participación en los gastos se limita a *"la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística"*, tal y como establece el artículo 17.12 LPH. En la regulación catalana se extiende a otras actividades empresariales o profesionales, si bien será objeto de análisis en el capítulo destinado al análisis del derecho comparado.

A la hora de calcular el incremento del 20% de gastos comunes, entendemos que se refiere en exclusiva y siguiendo la terminología ya usada, a cuotas ordinarias de gastos comunes, y lo consideramos así por analogía con las reglas que establece la Ley de Propiedad Horizontal al referirse a los límites del pago del disidente.

La dicción literal del precepto establece: *"...se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad"*.

De aquí deducimos que pueden ser dos las posibilidades que al respecto establece la norma:

---

[406] En este sentido, JIMÉNEZ PARÍS, T.A. la publicidad de los derechos reales y el registro de la propiedad en España. https://eprints.ucm.es/id/eprint/35416/1/La%20publicidad%20de%20los%20derechos%20reales%20y%20el%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20en%20Espa%C3%B1a.pdf. *"En el Derecho español, a veces, un derecho real no existe si no está publicado. Esto ocurre con la hipoteca o el derecho de superficie. Entonces se dice que la inscripción es constitutiva, necesaria para la existencia del derecho real. Como regla, sin embargo, los derechos reales nacen al margen del Registro (la inscripción no es necesaria para que existan) y por ello se dice que la inscripción es declarativa y voluntaria"*.

a) Cuando señala el establecimiento de cuotas especiales de gastos, el precepto a nuestro juicio no se está refiriendo al incremento de cuota de participación a la que se refiere el artículo 5 LPH, sino que se refiere a la posibilidad de que la junta de propietarios autorice el cobro de alguna mensualidad ordinaria más de gastos comunes. Siendo doce mensualidades ordinarias, si se sigue este sistema no se podrá establecer la obligación de contribuir más allá de otras dos mensualidades ordinarias de gastos comunes, porque si fueran tres, el incremento sería de 24,99% [(100/12) x3] y, por lo tanto, superando el límite del 20% establecido en la norma.

b) Cuando señala el incremento en la participación en los gastos comunes, entendemos que se refiere a cada mensualidad ordinaria de gastos comunes, en cuyo caso el incremento de ésta tampoco podrá superar el límite legal de 20%. Siendo esta opción por la que nos descantamos, es decir, la comunidad de propietarios tiene la posibilidad de incrementar un 20% las cuotas mensuales de las viviendas de uso turístico. Si la cuota mensual conforme cuota de participación (u otro criterio debidamente acordado) fuera de 100 euros mensuales, la comunidad podrá incrementar la misma hasta 120 euros mensuales.

El propietario de la vivienda turística deberá pagar la cuota mensual incrementada desde el momento en que así lo acuerde la comunidad en la correspondiente junta de propietarios., siempre y cuando se ejerza la actividad de uso turístico. Mientras la vivienda tenga licencia de uso turístico se deberá pagar el incremento de la cuota acordada en junta de propietarios, aunque de forma temporal no lo haga, puesto que no es competencia de la comunidad inspeccionar que días concretos se ha concertado un arrendamiento turístico. Sin necesidad de acuerdo de junta de propietarios, desaparecerá la posibilidad de incremento de la cuota de participación cuando el propietario de la vivienda cause baja administrativa en la actividad de uso turístico, salvo que siga ejerciendo la misma sin licencia. Quien ejerce la actividad tendrá la obligación de comunica inmediatamente a la comunidad, a través de su presidente, el hecho de haber causado baja en el ejercicio de la misma, puesto que a nuestro juicio si así no lo hiciera será responsable por la falta de tal comunicación.

1.1.7.- Votos presuntos

Establece el artículo 17.8 LPH que salvo los acuerdos a los "*que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo"* a los que se refiere el artículo 17.1 LPH, o se refiere a acuerdos cuyo objeto sea de *"de aprovechamiento privativo"*, se computarán como votos favorables los de los propietarios ausentes de la junta que no manifiesten de modo fehaciente su

oposición al mismo. Quien se oponga al acuerdo tendrá un plazo de treinta días naturales desde la comunicación del acuerdo.

Señala POLO PORTILLA[407] que en los supuestos en los que se exige una mayoría cualificada, como puede ser el supuesto en que se exija tres quintas partes, si en junta el acuerdo se aprobara por la doble mayoría simple, la ausencia fehaciente de discrepancia por parte de los ausentes genera el efecto de consolidar la mayoría existente.

1.2.- Contribución a los gastos de origen obligatorio

1.2.1.- Ámbito objetivo

Como señalábamos en el capítulo anterior, estos gastos son los derivados de las obras y actuaciones recogidas en las letras a) a d) del artículo 10 LPH.

En concreto son las siguientes obras y actuaciones:

A.- Aquellas cuyo destino sea el mantenimiento y conservación del inmueble, servicios e instalaciones comunes, entendiendo como tales las necesarias para la satisfacción de los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, del ornato y las que se impongan por las administraciones públicas dentro del deber legal de conservación del edificio [cfr. art. 7.2.b) TRLSRU].

A diferencia de los acuerdos recogidos en el artículo 17.4 LPH, estamos ante obras y actuaciones de carácter necesario; sin embargo, este carácter esencial no lo tienen las reglas tercera y cuarta del artículo 17 LPH.

B.- Las razonables en materia de accesibilidad universal, y las requeridas por propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de sesenta años.

El artículo 10.1.b) LPH tiene un carácter subsidiario respecto del artículo 17.2 LPH, en el sentido de que el propietario afectado, en primer lugar propondrá como punto del orden del día a la comunidad la adopción del acuerdo conforme a lo establecido en el artículo 17.2 LPH, es decir por la doble mayoría de propietarios que a la vez represente la mayoría de las cuotas de participación, en cuyo caso obligará a todos los propietarios a su pago, sin límites de mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En el caso de no aprobarse por dicha doble mayoría, resultará aplicable el artículo 10.1.b) LPH. Nada impide que el interesado actúe conforme a este

[407] POLO PORTILLA, M.J. Los propietarios ausentes en los acuerdos de mejora STS, Sala Primera, de lo Civil, 11-11-2020 (SP/SENT/1072947). Jurisprudencia Comentada. Enero 2021. Editorial Sepín. SP/DOCT/109048.

último precepto, pues como después veremos, económicamente resultara mucho más gravoso que si se aprobara el acuerdo por la doble mayoría citada y contenida en el artículo 17.4 LPH.

C.- La ocupación de elementos comunes que sean necesarios a fin de ejecutar las obras y actuaciones a los que se refiere los dos apartados anteriores.

Este supuesto es complementario o consecuencia de los dos anteriormente referidos, puesto que si ellos se refieren a obras y actuaciones que resultan obligatorias, se podría ver frustrada su realización por el hecho de que algún condueño se oponga a su realización porque implique la privación temporal del disfrute de algún elemento común del edificio o del complejo inmobiliario privado. No estamos ante una mera ocupación temporal como en el caso de la servidumbre de andamiaje a que se refiere el artículo 569 CC, sino ante una ocupación con carácter de permanencia.

Se enmarca dentro del espíritu que impregnan las sucesivas reformas de la Ley de propiedad horizontal, que afortunadamente eliminaban progresivamente las trabas que para la vida comunitaria implicaba el excesivo rigor de la Ley de 1960, que fue inicialmente atemperado en la reforma de 1999, y ya de forma más efectiva con la reforma de 1.999.

D.- La construcción de nuevas plantas y alteración de la estructura o fábrica del edificio o de elementos comunes, así como constitución de un complejo inmobiliario y ello, con remisión expresa al artículo 17.4 del texto refundido de la Ley del Suelo, (precepto que hoy ha sido sustituido por el artículo 26.5 TRLSRU, aunque mantiene el mismo contenido) consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de reparación y renovación urbana.

E.- División material de pisos o locales para formar otros más reducidos e independientes, aumento de superficie por agregación, o disminución por segregación[408].

Sólo el artículo 10.1 y 2 LPH se refiere a obras obligatorias; sin embargo, el artículo 10.3 no tiene nada que ver con obras obligatorias, por lo que MAGRO SERVET[409] califica de curiosa su ubicación.

---

[408] BERROCAL LANZAROT, A.I. Análisis de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Revista Actualidad Civil n.º 9. Septiembre de 2013. Editorial Wolters Kluwer. Destaca esta autora el *"tratamiento novedoso de los actos de división material de los pisos o locales y sus anejos, a lo que ahora se añade la constitución de un complejo inmobiliario"*.

1.2.2.- Reglas generales de contribución

Las reglas generales de contribución vienen expresamente establecidas en el artículo 10.2 LPH.

Lo primero que debemos destacar del precepto es la justificación que la propia norma legal manifiesta respecto de la ausencia de autonomía de la voluntad de los condueños, y las consecuencias que su incumplimiento acarrea para estos. Esta justificación deriva del *"carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones"* contenidas dentro del ámbito objetivo del precepto, a las que anteriormente nos hemos referido.

En cuanto a su contribución, y dado el carácter descrito anteriormente, es obligación de todos los propietarios sin excepción cubrir su coste, salvo las obras relativas a accesibilidad universal contempladas en el artículo 10.1 LPH, y a las que haremos referencia en el epígrafe siguiente.

Y no sólo es aplicable a los propietarios de la comunidad afectada por la obra o actuación, sino que en el caso que éstas afecten a agrupación de comunidades, deberán contribuir todos los propietarios que la conforman. Pero a nuestro juicio, incluso en el supuesto de que la obra de accesibilidad universal afectara no sólo a una agrupación de comunidades integrada en un complejo residencial, sino que si afectara a varias comunidades no agrupadas, deberán contribuir todos los propietarios que integran las comunidades afectadas.

El precepto continúa manifestando que el acuerdo de junta se limitará a la distribución de la derrama y los términos de su abono. Como ya hemos tenido ocasión de referirnos con anterioridad, lo cierto es que sin perjuicio de que el artículo 10.1 LPH refiera que estas actuaciones no requieren acuerdo previo de la junta de propietarios, en realidad el mismo resulta inevitable, puesto que salvo los casos en que la obra o actuación venga impuesta por una administración pública, lo cierto es que corresponderá a la junta de propietarios calificar el acuerdo como necesario o no conforme a lo dispuesto en la regla décima del artículo 17 LPH, sin perjuicio de las posibles impugnaciones que pudieran promover quienes estén disconformes con la naturaleza asignada al acuerdo.

Entendemos que cuando el artículo 10 LPH manifiesta que no es preciso acuerdo previo de junta, lo único que quiere resaltar es la eliminación absoluta de la autonomía de la voluntad de los condueños de cara a su realización, pero

---

[409] MAGRO SERVET, V. El "curioso" carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del art. 10 LPH tras la ley 8/2013. Revista Aranzadi Doctrinal n.º 1/2014 parte Estudios. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2014. BIB 2014\847.

lo cierto es que corresponderá a la comunidad de propietarios determinar quién va a ser el profesional o empresa que va a ejecutar la obra necesaria.

Evidentemente, el propietario instante de la actuación o la administración que imponga la misma no tienen capacidad para determinar quién va a ser el encargado de ejecutarla, pues ello es competencia de la comunidad de propietarios que es quien tiene la potestad de elección, debiendo ser la misma respetada siempre que concurra en el designado la capacidad para llevar a efecto con éxito la misma.

Como ya tuvimos ocasión de apuntar con carácter previo, la duda surgirá acerca del alcance de las obras y actuaciones a ejecutar. Es decir, para el caso de que el solicitante considere que lo aprobado en junta no alcanza la actuación u obra necesaria incluida dentro del ámbito objetivo del artículo 10 LPH.

Entendemos que, en este caso, será una vez más la comunidad quien deberá determinar el alcance la actuación a realizar, y si el solicitante o cualquier otro condueño consideran que es insuficiente deberá impugnar el acuerdo, en la forma y plazos previstos en el artículo 18 LPH. Es más, conforme el artículo 17.10 LPH, corresponderá a la comunidad a través de la junta de propietarios determinar la naturaleza del acuerdo adoptado, es decir, si el mismo es de carácter necesario o por el contrario se trata de una mejora no necesaria[410].

A la vista de lo anterior, a nuestro juicio resulta evidente que el acuerdo de junta difícilmente podrá limitarse a la distribución de la derrama, o la forma de pago de la misma, y ello, porque lo primero que deberá determinarse es la naturaleza de la obra: si es necesaria o no. Realizado lo anterior, la comunidad de propietarios deberá concretar el alcance completo de la obra o actuación a realizar, y ello, aún en el supuesto de que la obra o actuación venga impuesta por una administración pública, puesto que en muchos casos no detalla el objeto de la actuación, llegándose con frecuencia a abusar de conceptos jurídicos indeterminados.

Una vez delimitada la actuación concreta a realizar procederá su valoración al objeto de obtener su coste concreto por todos los conceptos, para lo que podrá valerse la comunidad de propietarios de los correspondientes dictámenes técnicos y presupuestos de empresas a quienes pueda encomendarse su ejecución. Aquí, la comunidad de propietarios se pronunciará de nuevo, puesto

[410] MAGRO SERVET, V. El nuevo carácter de las obras obligatorias en las comunidades de vecinos tras la Ley 8/2013 de reforma de la LPH. Práctica de Tribunales, n.º 15, Noviembre-diciembre 2013, Reforma de la LPH. Editorial Wolters Kluwer. Considera este autor que no puede dejarse en manos del administrador o del presidente la decisión de determinar si una obra es o no necesaria, lo que conlleva a que finalmente sea precisa la adopción de acuerdo comunitario.

que a la hora de escoger una determinada empresa ejecutante, está eligiendo un presupuesto total para la ejecución de la actuación necesaria.

Una vez determinado el alcance de la obra y el presupuesto total de ejecución, ya podrá pronunciarse la junta de propietarios acerca de la distribución de la derrama. Nada impide que esto pueda realizarse en una sola junta de propietarios, aunque también puede darse el supuesto de que sea necesaria la celebración de más juntas de propietarios.

Cómo ya se ha manifestado en el capítulo anterior, la comunidad no podrá acordar que no se realicen estas obras y actuaciones obligatorias. Aunque ya hicimos referencia a ello, por su especial transcendencia entendemos conveniente volver a recordar aquí lo manifestado por PUCHE RAMOS[411], en el sentido de que estos acuerdos no serán susceptibles de convalidación por falta de impugnación, sino que adolecen de nulidad de pleno derecho[412].

Una vez sentado lo anterior, procede definir dos conceptos diferenciados:

A.- Distribución de la derrama pertinente: debemos entender no sólo su cuantía total, sino también el porcentaje a distribuir entre los condueños, que deberá realizarse conforme a su cuota de participación, salvo que la junta o estatutos fijen un sistema de distribución distinto al regulado en el artículo 5 LPH; si bien todo ello será objeto de análisis en el último epígrafe del presente capítulo.

A lo anterior hay que añadir la elección del presupuesto y profesional que se consideran más adecuados por la comunidad a través de la junta de propietarios y ello, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 14.c) LPH.

B.- Determinación del modo de abono: ello implica decidir la forma de pago a quien ejecute la obra o actuación necesaria, a diferencia de lo previsto en el párrafo anterior, que se refiere a la distribución entre los copropietarios y modo de recaudación.

---

[411] PUCHE RAMOS, A. Objeto de la acción de impugnación de acuerdos comunitarios: Acuerdos colectivos y anulables, no nulos de pleno Derecho STS, Sala Primera, de lo Civil, de 12-1-2022 (SP/SENT/1128051). Jurisprudencia Comentada. Marzo 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/119002.

[412] CASTELAO SIMÓN, J. Las Modificaciones de la legislación sectorial por la LRRRU. La LRRRU y la Ley de Propiedad Horizontal. Práctica Urbanística n.º 138. Enero-febrero 2016. Editorial Wolters Kluwer. Este autor considera que estamos ante *"actuaciones obligatorias que tienen que realizar las comunidades, es decir, que no se trata de que éstas se tengan que autorizar, sino que son obligatorias y referidas a: - Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el más adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, pero nunca vetar su ejecución si concurren los presupuestos de obligatoriedad en la ejecución de obras de conservación y rehabilitación conforme a lo previsto en el Proyecto"*.

En este sentido, GARCÍA GARCÍA[413] entiende que a la hora de concretar los términos de pago se incluye la posibilidad de que se haga total o parcialmente a cargo del fondo de reserva.

A nuestro entender, también comprende la facultad por parte de la junta de propietarios de establecer los medios y plazos de pago procedentes, como contraprestación de la obra o actuación necesaria, posibilidad de negociación amparado en lo previsto en el artículo 1255 CC.

1.2.3.- Regla especial de contribución respecto de accesibilidad universal

A este respecto, lo primero que debemos dejar sentado es que la regla general de contribución de todos los copropietarios es aplicable a este supuesto, si bien con las especialidades que establece el artículo 10.1.b) LPH. Este precepto establece de forma indudable la obligatoriedad de estas obras de accesibilidad universal, modificándose, según los casos, la forma de contribución al gasto.

Ya vimos anteriormente que en el caso de que la comunidad apruebe la ejecución de este tipo de actuaciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2 LPH, las mismas serán pagadas por todos los propietarios sin sujetarse a limitación alguna.

En caso de ausencia de acuerdo mayoritario, cuando se haya producido requerimiento previo por parte de los propietarios de viviendas o locales en los que vivan, trabajen o presenten servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de sesenta años, las obras de accesibilidad universal deberán ejecutarse igualmente. Destacar que, aunque el precepto se refiere a personas que *"vivan, trabajen o presten servicios voluntariamente"*, la legitimación para solicitar la ejecución de este tipo de obras corresponde en exclusiva al propietario de la vivienda o local.

En este caso, los copropietarios tan sólo estarán obligados a pagar una cantidad total que no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes y ello, aunque el pago se fraccione durante en un periodo superior a un año[414].

Esto en ningún caso quiere decir que, superado este límite total de doce mensualidades, ya no deba ejecutarse la obra de accesibilidad universal; tan sólo implica que la cantidad que supere las mensualidades solicitadas deberá ser costeada por el solicitante de las actuaciones objeto del artículo 10.1.b)

[413] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 1504. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

[414] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 121. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

LPH, puesto que en caso contrario, en la práctica implicaría tan sólo realizar obras de escasa cuantía, lo que frustraría la finalidad del precepto que no es otra que favorecer lo que el precepto denomina la orientación o comunicación con el exterior de las personas con discapacidad o mayores de sesenta años.

Deben destacarse como elementos fundamentales las subvenciones y ayudas públicas, puesto que al descontarse éstas del importe repercutido a fin de calcular las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, cuanto más altas sean las subvenciones y ayudas, más fácil resultará que la parte del precio a repercutir entre los condueños no supere las doce mensualidades citadas.

A nuestro juicio, lo deseable es que el solicitante no necesite contribuir por encima de su cuota de participación, ya sea porque el acuerdo se apruebe por mayoría, ya lo sea porque las subvenciones y ayudas públicas permitan no superar el citado límite de doce mensualidades.

Por último, señalar la excepción al régimen de las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes que establece el último párrafo del artículo 10.1.b) LPH[415]. Nuestra interpretación de este precepto es que con independencia de que el coste de la obra supere doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, será obligatorio realizar la obra y deberán contribuir todos los copropietarios, siempre que el total de ayudas y subvenciones alcancen o superen el 75% del importe de las obras de accesibilidad universal.

La redacción literal del precepto establece: *"cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso"*. A este respecto, creemos que la redacción no resulta afortunada, en un doble sentido:

A.- En primer lugar, porque se refiere a las ayudas públicas a las que se *"pueda tener acceso"*. Estamos ante una mera expectativa de obtención de una subvención, de forma similar a los supuestos de expectativa de derechos. Pero realizar una obra que por regla general suele tener un alto precio, no puede quedar sujeta a una mera expectativa, por lo que, en definitiva, entendemos que una correcta interpretación se refiere a ayudas públicas cuyo importe ha sido definitivamente pagado.

B.- En segundo lugar, la norma se refiere a las ayudas públicas a las que pueda tener acceso la comunidad. Pero lo cierto es que muchas subvenciones no se otorgan a la comunidad en su conjunto, sino de forma individualizada a

[415] Este párrafo fue introducido en la Ley de Propiedad Horizontal a través del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre. Fue derogado por Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Sin embargo, final y definitivamente fue restaurado por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo.

cada condueño De una interpretación literal de la norma deberían excluirse estas últimas subvenciones, si bien entendemos que más allá de la literalidad, la *"ratio legis"* es facilitar la realización de obras para fomentar la accesibilidad universal y la eliminación de barreras arquitectónicas.

Respecto de las subvenciones públicas, entendemos desde nuestra perspectiva que no deberían extenderse de forma desmesurada y descontrolada a todos los aspectos de la vida de los ciudadanos, sino reservarse en exclusiva a aquellas cuestiones esenciales dignas de especial protección. Y uno de esos aspectos esenciales de la vida cotidiana de los ciudadanos es el acceso físico a su vivienda, es decir, la eliminación de barreras arquitectónicas y la constante implementación de medidas de acceso universal. A nuestro juicio, la existencia de barreras implica la imposibilidad del uso adecuado de las viviendas, que contraviene la dignidad proclamada en el artículo 47 CE.

Si bien estas barreras arquitectónicas conllevan una evidente limitación física a aquellas personas con disminuida capacidad de movimiento, no lo es menos el hecho de tener que enfrentarse en muchas ocasiones a la imposibilidad de poder cambiar la situación, ya que sin el apoyo del resto de condueños van a tener que pagar cantidades de las que en muchos casos no disponen. Es aquí cuando las administraciones públicas tienen que hacer un esfuerzo de financiación a través de las correspondientes subvenciones a fondo perdido, pues este sí que es un objetivo realmente justificado que facilita la vida de ciudadanos que realmente precisan de la ayuda pública.

Es cierto que la evolución histórica del concepto de la eliminación de barreras arquitectónicas ha sido constante en las últimas décadas, sobre todo mediante la reforma de normas que estaban dotadas de una excesiva rigidez y que impedían su remoción, además del impulso de todas aquellas que promulgaban la accesibilidad universal como nueva forma de edificación. Pero todo ello resultará inútil si se topa con la imposibilidad económica de su financiación, sobre todo en aquellos supuestos en que deba ser el propio condueño afectado el que deba correr con todos los gastos para la definitiva eliminación de las barreras arquitectónicas existentes en su edificio. Por ello, entendemos que corresponde a las administraciones públicas detallar un plan de subvenciones eficiente que coadyuve de forma esencial a la financiación de la implementación de la accesibilidad universal de los edificios que no cuentan con ella, evitando con ello que quienes sufren una dificultad de carácter físico, puedan ver limitado el uso de su vivienda también, por una limitación de carácter económico. Todo ello, además, no debería ser una opción a valorar por las administraciones públicas en función de calculados intereses, sino el cumplimiento de los principios rectores de la política social que al efecto establecen los artículos 47 y 49 CE.

En este sentido, consideramos que en relación a facilitar la accesibilidad universal, las administraciones públicas deberían ampliar el número y cuantía de las subvenciones a otorgar a las comunidades y sus propietarios, sobre todo las relacionadas con su mantenimiento, además de reducir la escalada burocrática para lograr acceder a las mismas.

Con independencia de todo lo manifestado en este epígrafe, el contenido de las reglas b) y c) del artículo 10.2 LPH, serán objeto de análisis en sus respectivos capítulos: las consecuencias del impago y las garantías del cobro.

2.- Forma de distribución del gasto entre los copropietarios

2.1.- Regla general de contribución conforme cuota de participación

La regla general de la distribución del gasto entre los copropietarios obligados al pago viene expresamente determinada en el artículo 9.1.e) LPH, que obliga a los propietarios a: *"Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a los especialmente establecido…"*.

Por lo tanto, esta regla general determina que se contribuirá en función de la cuota de participación establecida en el título, sin perjuicio de que como señala el precepto citado, exista la posibilidad de que se establezca otro parámetro de contribución, por acuerdo comunitario *"ad hoc"* o por fijación estable contenida en los estatutos de la comunidad.

Consideramos que el criterio de contribución conforme a la cuota de participación establecida en el título constituye la regla general. ECHEVARRÍA SUMMERS[416] entiende que su carácter es supletorio de la regulación que se establezca en los estatutos comunitarios. Como hemos señalado, no todos los propietarios han de contribuir al pago de todos los gastos causados por los elementos comunes.

La primera referencia legal a la cuota de participación de cada elemento privativo la encontramos en el párrafo cuarto del artículo 3 LPH. En este precepto, los tres primeros párrafos expresan la verdadera naturaleza jurídica de la Ley de propiedad horizontal, en el sentido de considerar que al ser propietario de un elemento privativo se es también a la vez, y mientras dure este inicial derecho de propiedad, titular inseparable de una parte alícuota de los elementos comunes del edificio. Paralelamente, en cuanto se deja de ser

[416] ECHEVARRÍA SUMMERS, F.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 316. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

propietario de un elemento privativo, correlativamente se pierde la mencionada copropiedad de los elementos comunes.

Esta naturaleza jurídica también se deduce de la propia redacción del artículo 396 CC, ya que establece que la propiedad de un elemento privativo *"llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio"*.

Precisamente es la cuota de participación atribuida a cada elemento privativo en el título constitutivo la que refleja la parte alícuota de la que cada propietario es dueño de los elementos comunes. Pero no sólo determina la parte referida, sino que señala expresamente el precepto que su función es servir *"de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad"*.

Concretamente cuando se refiere el precepto a *"cargas"*, fundamentalmente está haciendo alusión a la proporción de la contribución en los gastos comunes que corresponde a cada condueño; y cuando se refiere a la participación en los *"beneficios"*, a nuestro juicio se está refiriendo no sólo a ingresos derivados de subvenciones, venta de vivienda destinada inicialmente a portería o arriendo de elementos comunes, sino también a la proporción dominical atribuida como comunero[417]. A nuestro juicio el propio artículo 3 LPH avala esta interpretación, al señalar que se trata de determinar la *"participación con relación al total del valor del inmueble"*.

Igualmente, y como señala DÍAZ MARTÍNEZ[418], la cuota de participación también servirá para *"la formación de las mayorías"*, a las que ya nos hemos referido en este epígrafe respecto de los gastos de origen voluntario derivado de acuerdos comunitarios. Este criterio también lo mantiene VENTURA-TRAVESET[419], quien considera que las cuotas de participación además de módulo para establecer los criterios de contribución a los gastos comunitarios [art. 9.1.e) LPH], también se tiene en cuenta para la convocatoria de juntas de

[417] En este sentido, ECHEVARRÍA SUMMERS, F.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 311-312. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5. *"La cuota de participación constituye un módulo esencial sobre el que se vertebran todos los derechos y obligaciones que emanan de la Propiedad Horizontal"*.

[418] DÍAZ MARTÍNEZ, A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 210. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[419] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 208-2011. Editorial Bosch. ISBN 8476767501. *"Participación en las votaciones, contribución de gastos, distribución de beneficios, e incluso parte a percibir de extinguirse la comunidad, todo se haya condicionado por las cuotas"*.

propietarios (art. 16.1 LPH), para la conformación de las mayorías (art. 17 LPH) e incluso en el caso de destrucción del edificio (art. 23 LPH).

Las cuotas de participación, tal y como señala el artículo 3 LPH, se deben calcular como una proporción porcentual del edificio, y como señala el precepto, referirse a centésimas del mismo[420]. De hecho, en gran parte de los edificios de gran tamaño y, sobre todo, de los complejos inmobiliarios constituidos al amparo de lo dispuesto en el artículo 24.2.a) LPH, por regla general la cuota de participación de los elementos privativos será inferior a una centésima del total, o lo que es lo mismo, inferior al 1% del valor total del inmueble. La suma de cuotas de participación de una comunidad de propietarios siempre debe ser 100[421].

La determinación de la cuota de participación se hará en el título constitutivo de la comunidad de propietarios, tal y como determina el artículo 5 LPH, que regula quién puede determinar las cuotas de participación:

A.- El propietario único del edificio antes de iniciar la venta de los elementos privativos. Esta es la forma más habitual de confección del título constitutivo, puesto que se elabora cuando el edificio sólo tiene un propietario.

SIERRA PÉREZ[422] considera en relación a edificios no terminados, que, aunque haya contratos de compraventa, como estamos ante *"un edificio en construcción o meramente proyectado, aunque se haya llevado a cabo contratos de compraventa"*, entiende que el promotor seguirá siendo propietario único, ya que tiene *"por objeto una cosa futura"*. El artículo 1450 CC considera perfeccionado el contrato en cuanto hay acuerdo entre lo que es objeto del contrato de compraventa[423]. Se podría pensar que una vez

---

[420] VENTOSO ESCRIBANO, A. Propiedad Horizontal. Artículo 3. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Pág. 121. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4. *"El sistema nos parece más sencillo que si se hubiera elegido fracciones con el sufijo avo/ava añadido al respectivo número cardinal y además se unifica el criterio para todas las comunidades de propietarios"*.

[421] A ello hace referencia GARCÍA GARCÍA, J.M., haciendo referencia a la RDGRN de 18 de julio de 1995 (RJ1995/5578) en la que se concluye que si la suma de cuotas de participación no alcanza 100 (en el supuesto de la resolución era de 85,58%), procedería la reasignación aritmética de cuotas hasta que sume 100. En definitiva, se trataría de aplicar la técnica matemática de la regla de tres. GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 150-153. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

[422] SIERRA PÉREZ, I. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 5. Director: José María Miquel González. Pág. 120. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[423] En este sentido, SEIJAS QUINTANA, J.A. Comentario Artículo 1450. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. SP/DOCT/12045. *"Este artículo no hace sino confirmar el carácter consensual y*

perfeccionado el contrato ya no podrá hablarse de propietario único, ya que quien ha cumplido podrá compeler al incumplidor a su consumación, pero ello con independencia de que esté ya construido o no, puesto que los dos objetos del contrato están plenamente definidos. La compraventa se perfecciona con el consenso entre comprador y vendedor en cuanto a la cosa vendida y el precio[424]. No obstante, para la consumación del contrato de compraventa se precisa la entrega de la cosa en virtud de la teoría del título y el modo. Esto implica que no se puede entender consumado el contrato de compraventa hasta que los compradores no adquieren la posesión del inmueble, por lo que, aunque

---

obligacional de la compraventa, y si es de naturaleza consensual, se perfeccionará con el consentimiento sobre la cosa y el precio y será obligatorio para las partes, de tal forma que podrán compelerse para hacerlo efectivo".

[424] DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN INMOBILIARIO. Presentación de Jurisprudencia Al Detalle: La perfección y consumación del contrato de compraventa de inmuebles. Notas y Comentarios. Diciembre 2018. SP/DOCT/81300.

SAP Cádiz, Sec. 2.ª, 149/2009, de 9 de junio. SP/SENT/472903. *"Según nuestro punto de vista, coincidente en esto con la Juez a quo, el contrato suscrito sucesivamente por las partes entre los días 14/agosto/2006 -oferta de compra sobre inmueble determinado y con precio cierto- y 21 del mismo mes y año -aceptación por parte de los vendedores, en congruencia con el encargo de venta cursado el día 1/agosto/2006 a la agencia intermediadora- es ya y por sí mismo un contrato propio de compraventa. Las partes consienten ya en aquel momento a obligarse en el modo que allí se detalla, estando ya presentes los requisitos esenciales de validez reclamados por el art. 1445 del Código Civil, esto es, cosa determinada y precio cierto"*. En el mismo sentido, SAP León, Sec. 2.ª, 31/2011, de 1 de febrero. SP/SENT/625276.

SAP Madrid, Sec. 10.ª, 396/2010, de 22 de septiembre. SP/SENT/537910. *"La parte recurrente argumenta que la falta de entrega de la posesión del objeto de la compraventa conlleva la no consumación de la misma; llegados a este punto, entendemos que se incurre en error, confundiendo el término "consumación" con "perfección" contractual, no siendo jurídicamente correcto referirse a consumación del contrato de compraventa, si bien, resulta adecuado hablar de perfección de dicho contrato; a dichos efectos, el artículo 1.258 C.Civil establece que "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley"*.

SAP Madrid, Sec. 20.ª, 364/2017, de 16 de octubre. SP/SENT/928893. *"A la vista del contrato aportado como documento n.º 2 de la demanda cabe concluir que no encontramos ante un contrato de compraventa totalmente perfeccionado desde su firma ya que siendo la compraventa un contrato consensual se perfecciona por el mero consentimiento sobre la cosa y el precio, que aparecen claramente consignados en el contrato, presumiéndose, salvo prueba en contrario, que está basado en una causa lícita (artículo 1277 del Código Civil). No consta que la perfección de la compraventa estuviera sujeta a condición alguna y, en consecuencia, producía plenos efectos traslativos del dominio desde la misma fecha de la celebración. No resulta admisible la tesis sostenida por la parte recurrente de que la perfección del contrato exigía su elevación a escritura pública. No es éste un requisito constitutivo de la compraventa de bienes inmuebles y no existe pacto en el contrato en este sentido"*.

el comprador haya suscrito algún contrato de compraventa privado, sino hay entrega de la posesión, no hay consumación de la compraventa[425].

Evidentemente se encuentra en íntima conexión con la siguiente forma de determinación –unanimidad-, puesto que existiendo un solo propietario se produce también la circunstancia de la unanimidad de todos los propietarios, por lo que en realidad no implica un criterio distinto al de la necesaria unanimidad, sino sólo una especial circunstancia dentro de ese mismo criterio.

B.- Acuerdo de todos los propietarios. Este criterio es consecuencia directa del artículo 17.6 LPH, ya que este precepto exige la unanimidad para los acuerdos que *"impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad"*, y como el artículo 5 LPH establece que es el título donde se contienen las cuotas de participación, su determinación podrá realizase por la comunidad de propietarios.

C.- Laudo arbitral. Esta posibilidad también participa en cierto sentido de la necesidad de la unanimidad de los copropietarios, aunque no sea en cuanto a la decisión final, sino al menos, en cuanto a la unanimidad en someterse al arbitraje a través de la suscripción del correspondiente convenio arbitral al que se refiere el artículo 9 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

Como para la fijación de las cuotas de participación deben seguirse los criterios fijados en el artículo 5 LPH, para el caso de que los árbitros no tengan conocimientos técnicos sobre la materia deberán proceder, conforme el artículo 32 de la Ley de Arbitraje, al nombramiento de peritos, a fin de que aporten los conocimientos necesarios para la aplicación de los criterios referidos.

D.- Resolución judicial. La fijación de la cuota de participación por resolución judicial -así como la ya analizada del laudo arbitral-, suele producirse con posterioridad a la constitución de la comunidad de propietarios, cuando algún propietario no está conforme con la cuota de participación a él asignada. A nuestro juicio, salvo en el caso de las propiedades horizontales de hecho a las que se refiere el artículo 2.b) LPH relativas a comunidades sin título constitutivo, esta posibilidad suele estar reservada a aquellos supuestos de impugnación de cuotas de participación existentes.

En este caso, el cauce procesal adecuado será el procedimiento ordinario, dada la reserva que por razón de la materia establece el artículo 249.1.8.º LEC, debiendo ser demandados todos los copropietarios no demandantes, ya que la resolución que se dicte les va a afectar directamente, por lo que estamos ante un supuesto de litisconsorcio pasivo necesario. En este sentido, SAP

[425] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 25-26. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

Guipúzcoa de 12 de abril de 2018[426]; y SAP Las Palmas de 13 de septiembre de 2019[427].

La *"causa petendi"* consistirá en tratar de acreditar pericialmente que la cuota de participación del demandante no cumple con los criterios de fijación establecidos en el artículo 5 LPH.

VENTURA TRAVESET[428] distingue entre cuota impuesta, que será la establecida por el propietario único; cuota convenida, que es la aprobada unánimemente por los condueños; y las cuotas establecidas por laudo o resolución judicial.

Los criterios para la fijación de las cuotas de participación a cada elemento privativo[429], son:

1.- Superficie útil del piso o local en relación con el total del inmueble.

2.- Su emplazamiento interior o exterior.

3.- Su situación.

4.- El uso que se prevea que va a realizarse de los servicios o elementos comunes.

Compartimos con ECHEVARRÍA SUMMERS[430] la opinión que considera a estos criterios como simplemente enunciativos, más una guía para fijar las

---

[426] SAP Guipúzcoa, (Sec. 2.ª), 169/2018, de 12 de abril. SP/SENT/964233. *"Por tanto, cuando quedan afectados intereses patrimoniales de los propietarios, como es el caso de la pretensión de modificación de cuotas, que afectan directamente al derecho de propiedad privativo y a la copropiedad compartida con los demás, debe considerarse deficientemente constituida la litis, así lo considera la STS de 30 de noviembre de 1.988, en un caso en que exclusivamente había sido demandada la Comunidad y se debatía sobre la modificación del título constitutivo. En el mismo sentido se ha pronunciado la Sentencia de 24 de julio de 1.989".*

[427] SAP Las Palmas, (Sec. 5.ª), 383/2019, de 13 de septiembre. SP/SENT/1033340. *"La pretensión de los actores afecta no sólo a la Comunidad de Propietarios como ente globalmente considerado, sino, sobre todo, a todos y a cada uno de los propietarios de cada piso o garaje, que pueden ver modificada la descripción de sus inmuebles en el título -en la descripción de la cuota de participación - y que van a ver alterado su régimen particular en el sostenimiento de los elementos comunes, mantenimiento de éstos y contribución a los gastos de la Comunidad como consecuencia de la alteración de dicha cuota. Tal pretensión obliga a demandar a todos y cada uno de los comuneros, por afectar la misma de forma directa e insoslayable a sus respectivos títulos".*

[428] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Págs. 208-2011. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[429] SAP Madrid, Sec. 10.ª, 17/2022, de 14 de enero. SP/SENT/1138404. El criterio de la superficie no puede ser el único para el cálculo de las cuotas de participación, sino que deben ser aplicados los otros criterios a los que se refiere el artículo 5 LPH.

cuotas de participación que la pretensión de convertirse en *"numerus clausus"*. Del mismo modo que para la fijación de las cuotas de participación se exige unanimidad, el mismo régimen se exige para su modificación. Cuando de unanimidad se trata, resulta redundante hacer referencia a que sea de propietarios y cuotas participación, puesto que, por un simple criterio matemático, si existe unanimidad de propietarios correlativamente también la tiene que haber de cuotas de participación.

El hecho de que un copropietario reforme su elemento privativo, introduzca mejoras o por el contrario permita que se deteriore, no podrá variar las cuotas de participación, pues ello supondría alterar las misma por un copropietario individual, lo que implicaría dejar el cumplimiento de una obligación al arbitrio de una sola de las partes, el deudor, además de que atentaría contra la propia naturaleza jurídica descrita de la propiedad horizontal en los artículos 3 LPH y 396 CC, a la que antes nos hemos referido.

Señala el artículo 3 LPH a raíz de la reforma de la Ley de propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, que las cuotas de participación sólo podrán variarse conforme a lo establecido en los artículos 10 y 17 LPH. Al remitirse a estos preceptos, no se refiere a la forma de fijación o modificación ya descritas, es decir mediante propietario único, unanimidad, laudo arbitral o resolución judicial, sino a la concurrencia de voluntades.

La regla general es la establecida en el artículo 17.6 LPH, que establece el requisito de la unanimidad, sin perjuicio de la excepción expresa que establece el artículo 10.3 LPH para la división de pisos o locales, agregación o disminución por segregación con edificios colindantes, *"construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a los que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio"*.

En todos los casos a que se refiere el párrafo anterior, además del consentimiento de los propietarios afectados, la norma exige la *"mayoría de tres quintas partes del total de propietarios"*. En este caso el precepto no indica que sea precisa la doble mayoría, si bien nuestro criterio es que se trata de un mero descuido del legislador, considerando que realmente se precisa la doble mayoría de tres quintas partes para su aprobación, más tratándose del único supuesto en que no se hace referencia a la doble mayoría, cuando incluso

---

[430] ECHEVARRÍA SUMMERS, F.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 313. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

de forma redundante el texto legal lo hace refiriéndose a la unanimidad, como ya hemos tenido ocasión de apuntar. No hay ningún motivo que justifique esta excepción.

Señala el artículo 5 LPH que para la modificación del título se exigirán los mismos requisitos que para su constitución, es decir, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.6 LPH se exigirá la unanimidad, salvo la excepción de la mayoría de tres quintas partes de propietarios a la que se refiere el artículo 10.3 LPH, y los casos de modificación de cuotas de participación mediante laudo arbitral o resolución judicial.

2.2.- Contribución conforme estatutos comunitarios

2.2.1.- Cuestiones generales

Establece el artículo 5 LPH que el título de constitución de la comunidad de propietarios podrá contener unos estatutos comunitarios, que son los que regirán, entre otras cuestiones, el régimen de gastos, administración, gobierno, conservación y reparaciones comunitarias.

En todo caso hay que destacar el carácter potestativo de los mismos, como se desprende de la expresión "podrá" contenida en el precepto indicado. Los estatutos, como parte integrante del título constitutivo, serán aprobados junto con éste, ya sea por el propietario único antes de la venta de los elementos privativos, ya por la unanimidad de los condueños, sometiéndose su régimen de aprobación o modificación a la unanimidad contemplada en el artículo 17.6 LPH.

Aunque definamos como potestativos los estatutos comunitarios, lo que es preceptivo es el título constitutivo[431], el cual establece de forma de participación conforme a las cuotas comunitarias, salvo en el caso de que el mismo contenga estatutos potestativos, que pueden contener reglas de contribución, que es lo que se va a analizar en el presente epígrafe.

No se debe en ningún caso confundir los estatutos con las normas de régimen interior que regulan aspectos ordinarios de la vida comunitaria, pero que en ningún caso tienen la transcendencia de los estatutos comunitarios ni pueden afectar al régimen de las cuotas. Es más, mientras que los estatutos formarán parte del título constitutivo generalmente y aconsejan su inscripción en el Registro de la Propiedad, las normas de régimen interior no. Igualmente

[431] DOMÍNGUEZ LUELMO define al título constitutivo como *"el negocio jurídico que reglamente el estatuto jurídico del edificio dividido horizontalmente"*. DOMÍNGUEZ LUELMO, A. Propiedad Horizontal: Título constitutivo de la propiedad por pisos o locales. Insignis Aranzadi digital. DOC 201//2559.

los estatutos están sujetos a la aprobación por parte de la junta de condueños, a través de la regla de la unanimidad conforme a lo dispuesto en el artículo 17.6 LPH; mientras que las normas de régimen interior están sujetas a la regla de la doble mayoría regulada en el artículo 17.7 LPH, siendo establecida su concreta regulación en el artículo 6 LPH.

Los estatutos comunitarios no han de ser inscritos obligatoriamente en el Registro de la Propiedad, pero cualquiera podría alegar desconocimiento de los mismos y abstraerse de las obligaciones en ellos contenidas, entre las que caben destacar las de contenido económico o la exoneración de pago. Ya hemos hecho referencia a lo largo del presente capítulo a la doctrina de la DGRN en virtud de la cual cualquier modificación estatutaria para ser exigida a un nuevo comprador requerirá su inscripción en el registro de la propiedad[432]. Frente al nuevo comprador no se podrán invocar exoneraciones estatutarias u obligaciones contributivas, si los mismos no han sido debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. En materia de contribución a los gastos comunitarios, los estatutos describen reglas de pago, en lo que a nuestro juicio de forma muy acertada ECHEVERRÍA SUMMERS[433] denomina fórmulas de contenido positivo y negativo. Las primeras, generan una obligación de pago a determinados copropietarios; las segundas consisten en causa de exoneración de la obligación de pago.

Por lo tanto, siguiendo el criterio del autor citado, nos podemos encontrar con que los estatutos concedan a determinados propietarios el uso en exclusiva de elementos comunes, tales como pueden ser, a título de ejemplo, las terrazas de los áticos, el uso del patio interior de la vivienda o terrazas de las plantas baja. Los estatutos por regla general suelen reconocer el carácter común de estos elementos, si bien dado que son disfrutados en exclusiva por los propietarios que tienen acceso a los mismos, les imponen la obligación de correr con los gastos de mantenimiento por el uso, ya que si el gasto tiene su

---

[432] Cfr. RRDGRN/DGSJFP, de 11 de mayo de 2018. SP/SENT/959302, y de 18 de julio de 2018. SP/SENT/964967

[433] ECHEVERRÍA SUMMERS, F.M. El Estatuto de la Propiedad Horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la Propiedad Horizontal a través de la figura del estatuto. Pág. 484. Editorial Comares. 1999. ISBN: 84-8444-019-2. *"En relación con las principales manifestaciones que puede adoptar el pacto expreso son dos las fórmulas más habituales: una de contenido negativo y la otra de contenido positivo. La primera consiste en incluir en el estatuto una cláusula específica, en la que expresamente se establezcan que los titulares de determinados pisos o locales no están obligados a contribuir al sostenimiento de uno o varios gastos. La segunda viene determinada por la atribución del derecho de uso exclusivo que la comunidad concede a uno o varios propietarios sobre uno o varios elementos y servicios comunes, derecho que lleva inherente la obligación de costear el mantenimiento de dicho elemento común".*

origen en un elemento estructural del edificio, su reparación correrá a cargo de la comunidad, como ya hemos señalado en ocasiones anteriores.

Sin perjuicio de lo anterior, los estatutos pueden establecer proporciones distintas para el mantenimiento de estos elementos comunes cuando algún propietario de elemento privativo tenga atribuido el uso exclusivo de un elemento común. Ya que en estos casos se puede determinar que la contribución sea por mitades entre la comunidad como propietaria y el propietario como usuario exclusivo, o bien un reparto del 60% la comunidad y 40% el usuario[434]. En estos supuestos, consideramos que nos encontramos ante un auténtico usufructo, en el cual el propietario es usufructuario y la comunidad, nudo propietaria, que se rige por el título de su constitución de conformidad con el artículo 467 CC, determinándose por voluntad de los particulares conforme el artículo 468 CC, documentándose en la escritura pública que contiene el título constitutivo y los estatutos comunitarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 1280 CC.

No obstante lo anterior, el propio ECHEVARRÍA SUMMERS[435] matiza que a su juicio sólo podrán ser considerados gastos generales aquellos que sean imputables a todos los copropietarios. Por el contrario, entendemos como gastos generales aquellos no susceptible de individualización, tal y como estable el artículo 9.1.e) LPH, en su primer párrafo *"in fine"*. Las cláusulas estatutarias definidas como positivas sí que pueden ser consideradas individualizadas. Aquellas que exoneran a algunos propietarios de la obligación de pago por determinados conceptos, seguirán haciendo referencia a gastos generales.

Existen supuestos en que un copropietario del edificio no deberá contribuir a determinados gastos comunes, aunque no haya clausula estatutaria de exoneración o acuerdo en contra. Se trata de aquellos supuestos en el que determinados propietarios no deben contribuir en función de los elementos privativos de los que son propietarios, que necesariamente no les hace copropietarios de determinados elementos comunes. A título de ejemplo, haremos referencia a lo establecido por la STS de 23 de mayo de 2022[436] que *"los diferentes pisos y locales de un edificio llevarán inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute"*. En este caso se trata de una piscina y en la sentencia se señala que el uso de la misma es extraño para los propietarios de las plazas de garaje, por su naturaleza y finalidad. Por el mismo motivo les exime de los

[434] Se hace referencia a estatutos vigentes e inscritos en el Registro de la Propiedad.

[435] ECHEVARRÍA SUMMERS, F.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 322-323. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[436] STS, Sala Primera, de lo Civil, 411/2022, de 23 de mayo. SP/SENT/1148914.

gastos de mantenimiento de aquella[437]. Por lo tanto, la conclusión es que en este supuesto los propietarios de plazas de garaje no serán copropietarios de la piscina comunitaria.

2.2.2.- Cláusulas de exoneración

Por tales entendemos aquellas cláusulas estatutarias que excluyen a uno o varios propietarios de la obligación de contribuir a un determinado gasto común del edificio. Estas reglas que se apartan de la norma general contenida en el artículo 9.1.e) LPH deben ser interpretadas con carácter restrictivo[438].

Los estatutos comunitarios, fruto de la autonomía de la voluntad del propietario único del edificio antes de su venta, o del concurso de voluntades de los condueños, no tienen por qué justificar los motivos de exoneración, siempre y cuando no sean contrarios a la ley imperativa, o a la moral o el orden público, de conformidad con lo establecido en el artículo 1255 CC. Aun así, la fundamentación general de las exclusiones estatutarias proviene de la falta de uso de alguno o algunos propietarios de determinados elementos comunes, como puede ser el caso del propietario del local respecto de la escalera o el ascensor comunitario. La exclusión debe constar expresamente en los estatutos comunitarios. Si algún propietario considera que no le corresponde pagar determinados gastos, debería intentar la modificación previa de los estatutos. Mientras no lo haga, se mantiene su obligación de contribuir conforme determinan los estatutos[439].

En este sentido, y siguiendo a POLO PORTILLA[440], entendemos que no debe confundirse el no uso de un elemento común por no tener acceso al mismo, como posible motivo para fundamentar una exclusión estatutaria, respecto a que no se haga uso del mismo porque el propietario no quiera, o incluso, porque la vivienda o local permanezcan cerrados.

Hay que distinguir dos tipos de cláusulas de exoneración:

---

[437] En sentido contrario, SAP Alicante, Sec. 5.ª, 149/2013, de 21 de marzo. SP/SENT/722640.

[438] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 36. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9; y ECHEVERRÍA SUMMERS, F.M. El Estatuto de la Propiedad Horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la Propiedad Horizontal a través de la figura del estatuto. Págs. 484-485. Editorial Comares. 1999. ISBN: 84-8444-019-2.

[439] SAP Madrid, Sec. 20.ª, 46/2022, de 4 de febrero. SP/SENT/1148873.

[440] POLO PORTILLA, M.J., ¿Cuándo un propietario puede dejar de pagar los gastos comunes? Opinión. Enero 2021. SP/DOCT/109039. *"De este modo, el que la vivienda o local permanezcan cerrados por cualquier circunstancia, no legitima al propietario para dejar de abonar estos gastos, como establecen, entre otras, las sentencias de la AP Madrid, de 18/09/2017 (SP/SENT/925228) y de 29/03/2011 (SP/SENT/633530)"*.

A.- En primer lugar, aquellas que establecen la exoneración de determinados propietarios de los gastos de conservación en relación con elementos comunes del edificio, por no hacer uso de los mismos. En este caso, al existir una cláusula de exoneración tan sólo de los gastos de mantenimiento y conservación, deberán contribuir a los gastos de sustitución de los citados elementos comunes.

A nuestro juicio no sólo deberán contribuir a los gastos de sustitución del elemento común, sino también a los que son consecuencia inexcusable de los mismos. Si contribuir a la sustitución del ascensor causa la necesidad de pintar las escaleras del edificio, deberá contribuir a ello por ser consecuencia lógica de la obligación inicial[441]. En este sentido igualmente, SAP Albacete de 7 de septiembre de 2015[442].

B.- Junto a la anterior existen las cláusulas estatutarias de exclusión genérica de la obligación de contribuir, en el sentido de que no distinguen entre gastos de conservación y sustitución. Se limitan a señalar la exclusión.

Hasta el año 2011, la jurisprudencia del Tribunal Supremo se inclinaba por considerar limitada la exclusión a los gastos de conservación y mantenimiento, pero a raíz de la STS de 7 de junio de 2011[443], el alto tribunal cambió su doctrina al considerar que, si la cláusula es genérica y no determina expresamente la exclusión sólo de conservación y mantenimiento, la exclusión debe extenderse a todos los gastos, ya sean ordinarios como extraordinarios.

Esta doctrina se ha mantenido a lo largo de una constante línea jurisprudencial del Tribunal Supremo, que se consolida en lo que CARRERAS MARAÑA[444] denomina *"cuestión resuelta"* a través de la STS de 4 de octubre de 2017[445].

---

[441] LOSCERTALES FUERTES, en este sentido, hace referencia a las SSTS de 23 de febrero de 2014 y de 21 de junio de 2018. LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 36. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[442] SAP Albacete, (Sec. 2.ª), 82/2015, de 7 de septiembre. SP/SENT/829507. *"Frente a esta prueba no puede prevalecer la alegación de que los locales comerciales están excluidos estatutariamente de participar en los gastos comunes, pues lo que se desprende de los documentos aportados por el demandado es que esta exclusión se refiere tan solo a los gastos generales de reparación y conservación del portal de entrada y escalera, no por tanto de todo gasto común."*

[443] STS, sala primera, 427/2011, de 7 de junio. SP/SENT/636555.

[444] CARRERAS MARAÑA, J.M., Las cláusulas estatutarias de exoneración sobre gastos en favor de los locales comerciales o plantas bajas. Una fuente permanente de conflictos. Artículo Monográfico. Mayo 2018. SP/DOCT/73185. *"De manera definitiva e indubitada, la STS de 4 de octubre de 2017 (SP/SENT/921583), con cita, a su vez, las Sentencias de 18 de noviembre de 2009 (rec. 956/2005) (SP/SENT/488244), de 7 de junio de 2011 (rec. 2117/2007) (SP/SENT/636555) y de 6 de mayo de 2013 (rec. 2039/2009) (SP/SENT/723017), dice: "La*

C.- En los supuestos de instalación *"ex novo"* de ascensor comunitario deberán contribuir todos los copropietarios a los gastos de la instalación del servicio y ello por dos motivos:

1.º- Por el incremento del valor del edificio para todos los condueños[446].

2.º- Porque implica una obra de accesibilidad universal y de eliminación de barreras arquitectónicas[447].

---

doctrina de esta sala expuesta en las sentencias citadas viene referida a los supuestos en los que en las normas estatutarias contenidas en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal se especifica la exención para determinados locales del edificio (locales comerciales y sótanos) de contribuir a los gastos de conservación y reparación de determinados elementos comunes de los que no usan (portales, escaleras, ascensores...), e interpreta a la luz de lo dispuesto en el art. 9.1.e) LPH que las exenciones genéricas de gastos que afectan a determinados locales, contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios".

[445] STS, sala primera, de 4 de octubre de 2017. SP/SENT/921583.

[446] PUCHE RAMOS, A. Exoneración e individualización del gasto comunitario. Doctrina del Tribunal Supremo. Artículo Monográfico. Septiembre 2020. SP/DOCT/106569. *"El segundo presupuesto viene dado porque la instalación redunda en beneficio sin excepción de todos los copropietarios, por lo que todos están obligados a contribuir a su pago, pues resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños.*

Y redunda en beneficio de todos porque incrementa el valor de los pisos o apartamentos y revaloriza la finca en su conjunto Nota [STS de 18 de diciembre de 2008 (ROJ STS 6727/2008), Pte.: Román García Varela (SP/SENT/437604)], de tal manera que incluso el acuerdo que apruebe su instalación "obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido, y eso supone que deben permitir que se lleve a efecto y abonar lo que corresponda" [STS de 20 de octubre de 2010 (ROJ STS 5167/2010), Pte.: Rafael Gimeno-Bayón Cobos (SP/SENT/526451)].

Con respecto a este segundo presupuesto, la STS de 15 de diciembre de 2010 [(ROJ STS 6691/2010), Pte.: José Antonio Seijas Quintana (SP/SENT/532883)] asimila el beneficio de todos al interés general:

"El interés general, con referencia a las fincas antiguas, resulta de ser el ascensor un elemento esencial de presente y de futuro para favorecer la movilidad de las personas que residen en el inmueble, que redunda en beneficio, sin excepción, de todas ellas, tanto de quienes por razón de la edad o de las circunstancias físicas, temporales o permanentes, están incapacitados para acceder a las viviendas, especialmente, a las más altas, como del bienestar general y material, en cuanto implica una revalorización de las viviendas y se asimila en cierto modo al concepto de «barreras arquitectónicas», que es posible y necesario suprimir".

[447] CARRERAS MARAÑA, J.M. Las cláusulas estatutarias de exoneración sobre gastos en favor de los locales comerciales o plantas bajas. Una fuente permanente de conflictos. Artículo Monográfico. Mayo 2018. SP/DOCT/73185. *"Como ya estableciera la STS de 10 de marzo de 2106 (SP/SENT/844730), constituye un hecho incuestionable la posibilidad de actualizar las edificaciones de uso predominantemente residencial mediante la incorporación de nuevos servicios e instalaciones para hacer efectiva la accesibilidad y movilidad de los inquilinos, pero lo que se cuestiona, sobre la base de esa cláusula, es si esa necesidad que tienen los propietarios de viviendas, en este caso de bajar el ascensor a cota cero y eliminar los peldaños de la escalera que llegaban hasta la puerta de entrada del edificio, es un derecho de la*

D.- El supuesto de bajada del ascensor a cota cero, que implica extender el recorrido del mismo con la finalidad de eliminar barreras arquitectónicas, se equipara a la instalación *"ex novo"* del ascensor, por lo que todos los copropietarios están obligados al pago, sin que opere causa de exclusión alguna. Esto ya ha sido objeto de análisis en otro apartado de este capítulo, al que expresamente nos remitimos[448].

2.3.- Acuerdos comunitarios de contribución

Ya hemos señalado con anterioridad que la regla general de contribución a los gastos comunitarios será el pago conforme a los porcentajes establecidos en las respectivas cuotas de participación.

No obstante lo anterior, la comunidad de propietarios podrá aprobar que la contribución se realice de forma distinta a la anteriormente descrita, es decir, por cuotas de participación. Este acuerdo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.6 LPH, deberá ser adoptado de forma unánime por todos los copropietarios.

Pero bien pudiera ocurrir que la comunidad haya establecido un criterio de reparto distinto al de cuotas de participación. En ese caso bastará con la doble mayoría a la que se refiere el artículo 17.7 LPH, a fin de volver al sistema de

---

Comunidad sin limitaciones, que se puede imponer a todos los comuneros haciéndoles partícipes del gasto que la obra conlleva, conforme a su cuota de participación en la Comunidad, por ser obras que se dirigen a eliminar barreras arquitectónicas, al margen de las normas rectoras de la Comunidad, en los términos y condiciones que establece el art. 9 e) para los gastos generales de la LPH, que se remite a la cuota de participación fijada en el Título o a lo especialmente establecido, o, lo que es igual, sin respetar aquellas exenciones previstas en los Estatutos".

[448] STS, Sala Primera, de lo Civil, 381/2018, de 21 de junio. SP/SENT/961085: *"La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria («a cota cero»), ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora (sentencias 797/1997, de 22 de septiembre, y 929/2006, de 28 de septiembre); accesibilidad que está presente tanto cuando se instala ex novo el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a «cota cero», y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor"*.

STS, Sala Primera, de lo Civil, 216/2019, de 5 de abril. SP/SENT/998229: *"A la vista de la doctrina expuesta, debe entenderse que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento. Por tanto, la bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación sino de ubicación "ex novo" del ascensor en una planta"*.

STS, Sala Primera, de lo Civil, 276/2021, de 10 de mayo. SP/SENT/1098455.

reparto establecido en los estatutos comunitarios. En este sentido cabe citar las SSTS 7 de marzo de 2013[449] y de 6 de febrero de 2014[450], y SAP Lugo de 21 de febrero de 2022[451].

Es más, nuestro criterio es que bastaría con que un sólo condueño mostrara su oposición a ese sistema de reparto distinto al de cuotas de participación para entender que el mismo no se considera aprobado, de tal suerte que si la comunidad persistiera en la licitud de lo acordado, bien podría el copropietario disidente y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 18 LPH, sentirse plenamente legitimado para la impugnación del acuerdo en cuestión en sede judicial. Esto será así siempre que los estatutos o acuerdo unánime anterior no hayan aprobado un sistema de reparto distinto al de cuotas de participación, puesto que en caso de que hayan establecido sistema de reparto distinto, éste

---

[449] STS, Sala Primera, 184/2013, de 7 de marzo. SP/SENT/714422. *"La jurisprudencia citada por el recurrente, a través del motivo de su recurso contempla la situación de que se haya venido aplicando un sistema de contribución diversa a la establecida en el título, pero sin acuerdo unánime al efecto. El hecho de que durante años se haya venido contribuyendo a los gastos comunes de una forma distinta a la prevista en los estatutos de una forma arbitraria, caprichosa o por simple comodidad o inercia en modo alguno significa que haya existido un acuerdo inequívoco de los copropietarios dirigido a modificar los estatutos sino que se trataría de una práctica simplemente tolerada. En estos supuestos bastaría el acuerdo mayoritario que no solo no pretende la modificación del título, sino precisamente la aplicación del mismo"*.

[450] STS, Sala Primera, 50/2014, de 6 de febrero. SP/SENT/751228. *"En régimen de propiedad horizontal, esta Sala ha declarado con reiteración (SSTS 3 de septiembre y 16 de noviembre 2004; 22 de mayo de 2008 y 7 de marzo 2013) que la forma de contribución a los gastos comunes es según la cuota de participación fijada en el Título o a lo que especialmente se haya establecido, por lo que, en principio, todos los comuneros deben aportar conforme a su coeficiente, el cual, a veces, no coincide con su cuota de propiedad, pues caben reglas especiales para los gastos, que es precisamente "lo especialmente establecido" mencionado en el precepto, y que, aunque sea la Junta de Propietarios quién establezca un sistema singular para pagar determinadas partidas por conceptos de gastos o mantenimiento, ello supone una modificación estatutaria contraria a la ley, susceptible de ser impugnada judicialmente para lograr la anulación del acuerdo, sin que la tolerancia de cuentas o presupuestos en Juntas anteriores con un sistema de reparto diferente al que correspondía, en base a lo que especialmente se haya establecido en los Estatutos, sea suficiente aceptación de hecho para evitar la impugnación de un acuerdo similar adoptado en una Junta posterior"*.

[451] SAP Lugo, Sec. 1.ª, 126/2022, de 21 de febrero. SP/SENT/1148803. *"Por tanto, la cuota de participación en los gastos, establecida en el título constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios, según establecía el art. 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 en su redacción original, no así el acuerdo consensuado de establecimiento de las referidas cuotas de participación -que puede fijar unas cuotas diferentes a las establecidas en el título constitutivo- cuya modificación, al constituir una novación en la voluntad convencional, exige la mayoría simple de los propietarios, como expresión de la voluntad general de la Junta de Propietarios (SSTS de 16 de noviembre de 2004 y 22 de mayo de 2008)"*.

será el preferente. Este mismo criterio es compartido por LOSCERTALES FUERTES[452].

Es decir, que si la comunidad quiere volver al sistema de reparto anterior, bastará con el voto mayoritario de los copropietarios, pero en defecto de acuerdo, bastará con que uno sólo no quiera mantener este sistema de reparto distinto al consignado en el título o los estatutos, para que cualquier condueño pueda impugnarlo y volverse al sistema de reparto por cuotas de participación.

De las sentencias anteriormente citadas y dentro de una doctrina jurisprudencial ya consolidada, se desprende que no puede considerarse que el reparto de gastos de forma distinta al criterio de cuotas de participación, pueda incardinarse dentro de la doctrina de los actos propios, ni definirse como consentimiento tácito unánime de los condueños, de tal suerte que ello lleve implícito por sí mismo la unánime aprobación del criterio de reparto. En todo caso podríamos encontrarnos ante una mera tolerancia o incluso, ante una simple inercia en la vida comunitaria, que en todo caso no resulta vinculante para quien no se encuentre inicialmente de acuerdo con ese distinto criterio, o no lo esté de forma sobrevenida, incluso también respecto del nuevo comprador que se integre por la compraventa, en la comunidad de propietarios. Este criterio también es el que recoge la doctrina[453]. El no haber impugnado el sistema de reparto distinto al dispuesto en el título constitutivo, no impide que con posterioridad se pueda solicitar que el reparto se haga por coeficientes. La mera tolerancia o pasividad impugnatoria no implica consentimiento tácito ni actos propios, en relación al sistema de reparto comunitario por parte del obligado al pago[454].

Existe una cuestión poco debatida, pero que entendemos que encaja en el supuesto examinado en este epígrafe, que es el supuesto en que la junta de propietarios apruebe exonerar a un condueño de su obligación de contribuir a

---

[452] LOSCERTALES FUERTES, D. Vuelta al reparto de gastos conforme al Título TS, Sala Primera de lo Civil, 6-2-2014 SP/SENT/751228. Jurisprudencia Comentada. Marzo 2014. SP/DOCT/18190. *"...estamos a favor de la tesis de que es suficiente la negativa de un solo propietario de seguir con el sistema utilizado, naturalmente mediante la impugnación correspondiente, salvo que haya habido acuerdo concreto y específico anterior en ese sentido sin impugnar. Es de esperar que el Tribunal Supremo, en consecuencia, deje de utilizar ya el requisito de "la mayoría", porque no tiene sentido después de admitir a favor la impugnación individual, como ocurre en esta resolución"*.

[453] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 37 Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9; VENTOSO ESCRIBANO, A. Propiedad Horizontal. Artículo 3. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Pág. 121. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4; y GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 1376-1385. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

[454] SAP Valladolid, Sec. 1.ª, 127/2022, de 11 de abril. SP/SENT/1154050.

un determinado gasto. No estamos tratando de un cambio general en el sistema de reparto, sino de la forma de contribución a una determinada obra o actuación. Este supuesto es de relevancia práctica en relación con aquellos supuestos en que la comunidad pretenda realizar una actuación, generalmente de gran envergadura, y se encuentre con el escollo de la oposición de algún copropietario. En estos casos, la junta de propietarios podrá exonerar a ese o cualquier otro copropietario de su obligación de pago con las mismas mayorías exigidas para su aprobación, como establece la STS de 12 de abril de 2021[455], debiendo respetarse el acuerdo, fruto del consenso citado de los copropietarios con las mayorías referidas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.e) LPH en cuanto que permite que la contribución se realice conforme a lo especialmente establecido. El límite es que el acuerdo no lesione gravemente los intereses de un propietario. En el mismo sentido, la SAP Madrid de 1 de febrero de 2022[456] considera válido el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios, por el que exonera por la misma mayoría que para la instalación *"ex novo"* del ascenso comunitario, a los locales comerciales de la obligación de pago de los gastos derivados de dicha instalación. Se adopta acuerdo de exoneración por la misma mayoría que para la aprobación del acuerdo.

A nuestro juicio, esto debe entenderse aplicable, no tan solo a los supuestos de eliminación de barreras arquitectónicas, sino también extensible a otros supuestos. La SAP Burgos de 29 de marzo de 2021[457], establece que para la revocación de un determinado acuerdo unánime se requiere unanimidad: existiendo acuerdo de exoneración de contribución a gastos de reforma de fachada alcanzado por unanimidad, puede por esta misma unanimidad ser revocado. Respecto del resto de actuaciones que no precisan unanimidad,

---

[455] STS (Sala Primera, de lo Civil), 197/2021, de 12 de abril. SP/SENT/1094937. *"Esta sala, en sentencia 804/2011, de 7 de noviembre y en sentencia de 13 de septiembre de 2010 que la primera cita, entiende que:*

"En definitiva, para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para tal acuerdo".

[456] SAP Madrid, Sec. 9.ª, 51/2022, de 1 de febrero. SP/SENT/1146010.

[457] SAP Burgos, (Sec. 2.ª), 113/2021, de 29 de marzo. SP/SENT/1101497. *"Ahora bien, si un acuerdo adoptado por unanimidad, sin la cual no hubiera sido válido, acuerdo beneficioso tanto para la Comunidad de Propietarios, como para los propietarios de los locales, porque a cambio de la exoneración de los locales (que no realizaran la obra de su fachada) de contribuir al gasto de fachadas, la Comunidad pudo aprobar la obra de instalación del ascensor con el voto favorable del propietario del local, Sr. Fausto, sin cuyo voto no se llegaba a la mayoría requerida, para modificarlo o dejarlo sin efecto precisará, igualmente, de la unanimidad con la que se aprobó"*. Este supuesto de hecho contiene, además de la obra de conservación de fachada, la instalación de ascensor y eliminación de barreras arquitectónicas, pero además se refiere a la reforma de cubierta comunitaria, por lo que excede del ámbito propio de la accesibilidad universal.

puede ser exonerado el propietario con las mismas mayorías que para la adopción del acuerdo. Estamos ante lo que CARRERAS MARAÑA[458] denomina *"acuerdos asociados"*, es decir, que los acuerdos que sean consecuencia de otros que no precisen unanimidad, deberán ser adoptados por la misma mayoría que aquellos.

Respecto del ámbito de las subcomunidades, no es preciso un acuerdo expreso de exoneración a una subcomunidad por obras realizadas en otra. En este sentido, SAP Castellón de 18 de noviembre de 2021[459].

2.4.- Contribución a los gastos judiciales

Por último, quisiéramos hacer una breve referencia al pago de los gastos judiciales cuando un copropietario litiga contra la comunidad de propietarios. Evidentemente no nos estamos refiriendo a los criterios de imposición de costas regulados en los artículos 394 y ss. LEC, sino al criterio de reparto interno dentro de la comunidad de propietarios.

Estamos ante gastos de los contenidos en el ámbito del artículo 9.1.e) LPH y que por tanto son gastos comunes a los que deben contribuir todos los copropietarios en función de su cuota de participación, o con arreglo a lo especialmente establecido, puesto que con carácter general el procedimiento tendrá por objeto *"los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades"*, el régimen jurídico del inmueble o los elementos comunes del mismo.

Si la comunidad obtiene una sentencia favorable, será condenado en costas el copropietario litigante, en cuyo caso sobre él recae la obligación de resarcir a la comunidad de los gastos causados por el procedimiento. Debemos tener en cuenta que es reiterada la jurisprudencia que estable que cuando hay condena en costas, quien tiene derecho a cobrarlas es el vencedor en juicio y no su

---

[458] CARRERAS MARAÑA, J.M. Unanimidad o tres quintos en materia de obras y contratos comunitarios. Una necesaria uniformidad de criterio y seguridad jurídica. Artículo Monográfico. Octubre 2019. Editorial Sepín. SP/DOCT/82998.

[459] SAP Castellón, Sec. 3.ª, 912/2021, de 18 de noviembre. SP/SENT/1133974. *"En primer lugar, porque es lógico que a los gastos que implicaba la ejecución de reparaciones en las fachadas de uno de los bloques contribuyeran solo los del afectado. Cierto es que, siendo una sola comunidad, cabría también entender que son comunes los gastos por reparaciones u obras en cualquier elemento comunitario y que por ello todos los copropietarios deben contribuir en proporción a su cuota de participación o como se haya acordado por la Comunidad o esté establecido en los estatutos. Pero también lo es que, a tenor de los Estatutos de la Comunidad, obrantes a los folios 80 y siguientes, se distingue entre ambos bloques y entre gastos ordinarios y extraordinarios, siendo por partes iguales la contribución a los primeros y a los segundos, entre los que se enumera la reparación de fachadas, según la cuota de participación"*.

Letrado y Procurador, con quienes mantiene una relación de arrendamiento de servicios; en este caso, la comunidad de propietarios. La comunidad ha podido pagar previamente a los profesionales contratados o incluso, darse el supuesto de insolvencia del copropietario vencido en juicio. En este caso la comunidad repercutirá los costes entre todos los copropietarios, incluso el condenado en costas, a quien también se le girará la correspondiente derrama para su pago. En este sentido SAP Valencia de 25 de julio de 2007[460].

Sin embargo, si fuera el copropietario litigante quien venciera en juicio y se impusieran las costas a la comunidad de propietarios, será ésta quien tenga que pagarlas al vencedor y repercutir el pago entre todos los condueños, con la lógica excepción del copropietario que haya litigado contra la comunidad y frente a quien la comunidad haya sido condenada en costas[461]. Si la comunidad aprueba que todos los propietarios deben contribuir, incluido el copropietario litigante, éste podrá impugnar el acuerdo puesto que de lo contrario resultaría obligado al pago por convalidación del acuerdo tras el transcurso del plazo de caducidad de la acción impugnatoria[462].

Por último, hacer referencia a dos cuestiones: La primera, es que existiendo el derecho del Letrado de cobrar por encima de los criterios orientativos de honorarios cuando es su propio cliente quien tiene la obligación de pago, a nuestro juicio, esta cantidad que excede de los mismos sí deberá repercutirse entre todos los copropietarios con inclusión del condenado en costas. Ello es así puesto que de forma general obedecerá a gastos de significación extrajudicial y no podrán entenderse como costas procesales derivadas de gastos judiciales. La segunda es que si el excluido del pago es propietario de más de un elemento privativo, tan solo quedará exento de contribuir en relación con aquellos en cuya virtud ha litigado, respecto de los demás deberá contribuir como cualquier otro condueño. No obstante, de forma habitual quien es propietario de más de un elemento privativo litigará generalmente en relación con todos ellos.

---

[460] SAP Valencia, (Sec. 7.ª), 463/2007, de 25 de julio. SP/SENT/142050. *"...pero no de la obligación que le impone el art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, de pagar dichas costas en la parte que le corresponda en los gastos comunes, habida cuenta de que la demanda que interpuso fue desestimada. Sólo en el supuesto de haberse estimado su demanda quedaría eximida del parcial pago de los honorarios del Letrado de la Comunidad"*.

[461] SAP Ourense, Sec. 1.ª, 456/2021, de 18 de octubre. SP/SENT/1126208. "*Con respecto a tales gastos, hemos de indicar que el Tribunal Supremo ha declarado que " cuando la comunidad de propietarios se enfrenta judicialmente contra alguno de sus miembros, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no son gastos generales en relación a este pero sí respecto del resto de los integrantes de la comunidad de propietarios" (STS de 24 de junio de 2011, entre otras)"*.

[462] SAP Baleares, Sec. 4.ª, 163/2022, de 31 de marzo. SP/SENT/1150227.

CAPÍTULO V

SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO

En este capítulo examinaremos los conceptos de acreedor y deudor de la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los gastos generales de la comunidad de propietarios. Serán acreedores aquellos a cuyo favor se constituye la obligación de pago. Serán deudores quienes tienen deban cumplir la obligación objeto de este trabajo. Ahora bien, como más adelante tendremos ocasión de comprobar, no todos aquellos a quien se puede exigir el pago serán siempre deudores de la obligación, sino que pueden ser responsables de su cumplimiento.

1.- Acreedor

Establece el artículo 9.1.e) LPH la obligación del propietario de contribuir al sostenimiento adecuado del inmueble. Esta es una obligación que surge al amparo de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que entendemos que cuando este precepto se refiere a inmueble, lo está haciendo en relación al objeto del ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, que viene expresamente determinado en su artículo 2.

1.1.- Comunidad de propietarios

1.1.1.- Introducción

La comunidad de propietarios es el acreedor habitual en este tipo de obligaciones, ya que es la titular *"del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades"*. Nos estamos refiriendo a las comunidades de propietarios constituidas al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 LPH, que se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal y las disposiciones contenidas en su título constitutivo, muy especialmente por los estatutos comunitarios.

Conteniendo el artículo 9 LPH la previsión de que la contribución será en función de *"la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido"*, resulta esencial el título constitutivo, ya que en el mismo deben constar las citadas cuotas de participación de conformidad con el segundo párrafo del artículo 5 LPH. Los estatutos comunitarios pueden contener cláusulas de exoneración o distribución diferente de los gastos, como puede ser por partes iguales, y así se señala en el párrafo cuarto del artículo 5 LPH. En

definitiva, como señala MIQUEL GONZÁLEZ[463], *"se refiere al régimen de la Propiedad horizontal aplicable a una comunidad de propietarios"*.

1.1.2.- Prehorizontalidad

Una realidad a tener en cuenta es la de prehorizontalidad. Según la STS de 4 de octubre de 2013[464], esta situación se produce cuando falta el elemento objetivo; es decir, el promotor del edificio ha otorgado el título constitutivo, pero aquel todavía permanece en construcción. Lo define ESPEJO LERDO DE TEJADA[465] *"como estadio preparatorio de la propiedad horizontal, que surgirá definitivamente cuando la construcción esté terminada"*. Se produce también esta situación de prehorizontalidad cuando falta el elemento subjetivo, es decir, el edificio está terminado, pero no se ha enajenado al menos un elemento privativo y, por tanto, no existe comunidad[466].

En este sentido, manifiesta BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO[467] que, aunque el título esté otorgado, incluso inscrito en el Registro de la Propiedad, no habrá comunidad de propietarios sino no hay al menos dos propietarios.

---

[463] MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 2. Director: José María Miquel González. Pág. 47. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[464] STS (Sec. 1.ª), 601/2013 de 4 de octubre. RJ 2013,7053. *"Reflejada como consolidada la doctrina jurisprudencial que permite al promotor la posibilidad de instar el título constitutivo o su modificación mientras es el propietario único (art. 5.2 LPH), debemos recordar que tal conclusión es la más ajustada a la situación de prehorizontalidad como estadio preparatorio de la propiedad horizontal (STS 29-4-2010 (RJ 2010, 4355), recurso 1087 de 2006), que como refiere la doctrina hace referencia a las situaciones en que todavía falta el elemento objetivo (edificio dividido por pisos) o el elemento subjetivo (existencia de una pluralidad de propietarios)"*.

[465] ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. Prehorizontalidad y transmisión del derecho de vuelo a cambio de edificación futura. Comentario a la STS (Sala de lo Civil, Sec. 1ª) 263/2010, de 29 de abril. (PROV 2010,173853). Revista de Derecho Patrimonial n.º 26/2011 1 parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U. 2011. BIB 2011\159. *"Es lícita y permitida por la Ley Hipotecaria la constitución y subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen de propiedad horizontal de un edificio en construcción"*.

[466] En este sentido, manifiesta GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 389.Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1, que *"entendemos que debe centrase el concepto prehorizontalidad en aquellas situaciones jurídicas PREVIAS a la constitución de la propiedad horizontal en las que todavía no existe la misma ni formalmente, ni de hecho, pero que se refieren a actos o negocios jurídicos que aunque se produce sobre el solar o terreno, inciden en futura constitución de la propiedad horizontal, refiriéndose a situaciones jurídicas que tienden a ella, pero que todavía no se configuran como propiedad horizontal, ni siquiera en construcción"*.

[467] BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 168-170. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

Existiendo un sólo propietario, o no existiendo pisos o locales definitivamente construidos, la obligación de contribuir al sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades no derivará del artículo 9.1.e) LPH, sino del mantenimiento de una propiedad ordinaria.

El hecho de encontrarnos en esta situación de prehorizontalidad implica, a nuestro juicio, la imposibilidad de la exigencia de contribución a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, puesto que nos encontramos ante una propiedad ordinaria, como antes hemos dicho, por cuanto que podemos entender que los elementos privativos serán cosa futura, sin perjuicio de que conforme establece el artículo 8.4 LH, sea posible su inscripción en el Registro de la Propiedad[468]. Como señala VENTURA TRAVESET[469], cuando el título constitutivo de la propiedad horizontal lo otorgue el propietario único, mientras no haya más propietarios, no habrá propiedad horizontal. De hecho, puede otorgarse el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal por el propietario único, antes de la venta de los elementos privativos, incluso fijándose las cuotas de participación de conformidad con lo señalado en el segundo párrafo del artículo 5 LPH, pero eso no implica que se aplique el régimen de la propiedad horizontal, lo que sucederá cuando haya más de un copropietario, como señala BERCOVITZ RODRÍUEZ CANO[470].

Igualmente, a nuestro juicio, tampoco existirá propiedad horizontal aunque existan contratos privados de compraventa de elementos privativos no terminados de construir, puesto que estos no dejan de ser bienes futuros hasta

---

[468] Así lo reconocen la RDGRN de 12 de diciembre de 2019, SP/SENT/1040352. *"La posibilidad de inmatricular una finca cuando sólo se inscribe una cuota de la titularidad sobre la misma, e incluso cuando se trate de elementos integrantes de una propiedad horizontal, es perfectamente posible cuando se describen todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivos de la misma (tal y como se expresa en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria antes analizado)"*; y la SAP Madrid, (Sec. 18.ª), 257/2020, de 17 de septiembre. SP/SENT/1069842. "*Y tal y como señalaba la resolución de instancia, dicho artículo de la Ley Hipotecaria, no refiriéndose al artículo 13 del Reglamento Hipotecario, que fue declarado nulo por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, en 2001, si sostiene como Jurisprudencia posterior ha determinado la posibilidad de que sean objeto de inscripción los edificios de propiedad por pisos cuya construcción este todavía pendiente, sin que sea obstáculo la condición de cosa futura de los pisos a construir. Y más como es en el presente caso, cuando ya se había constituido un estado de propiedad horizontal aún no declarada mediante la escritura de división en régimen de propiedad horizontal. Con lo expuesto y en su consecuencia habría de afirmarse que es lícita con arreglo a la Ley Hipotecaria la constitución e inscripción en el Registro de la Propiedad del Régimen de Propiedad horizontal de un edificio en construcción, siendo esta la situación de prehorizontalidad"*.

[469] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 193-19196. Editorial Bosch. 2000. ISBN 8476767501.

[470] BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 168-170. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

que el edificio no se encuentre terminado, aunque conforme al artículo 8.4 LPH se haya inscrito el edificio en el Registro de la Propiedad. De hecho, hasta la firma de la escritura pública de compraventa, el promotor del edificio no convocará a los ya condueños a la primera junta de propietarios para la constitución formal de la comunidad de propietarios, y decimos formal, porque desde el momento mismo de la existencia de dos propietarios la comunidad de propietarios ya existe, en lo que podemos denominar constitución material de la misma. Es en esa primera junta de propietarios donde se aprueban los primeros presupuestos comunitarios y, por tanto, las primeras cuotas a pagar por los propietarios.

1.1.3.- Falta de personalidad jurídica

Sentado lo anterior, vamos a analizar en los siguientes epígrafes las consecuencias jurídicas que para la comunidad de propietarios se derivan del hecho no controvertido y del que existe criterio unánime doctrinal[471], que las comunidades de propietarios son entes sin personalidad jurídica. La legislación española se separa de la francesa, quien sí que reconoce expresamente personalidad jurídica propia al sindicato de propietarios.

1.1.3.1.- Registro de la Propiedad

La comunidad de propietarios, fundamentalmente a través del procedimiento monitorio establecido en el artículo 21 LPH[472], podrá demandar a los deudores que no cumplan con su obligación de pago de las cantidades acordadas para el adecuado sostenimiento del inmueble. La realidad nos demuestra que, en la mayoría de los casos, la fase declarativa suele estar ausente de problemas, los cuales se manifiestan con mayor frecuencia en la fase de ejecución.

---

[471] Entre otros muchos, DIAZ MARTÍNEZ, A, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 1074. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5; VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 653. Editorial Bosch. 2000. ISBN 8476767501; MONTÓN REDONDO, A. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Capítulo décimo. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Pág. 842. Editorial Trivium S.A. ISBN 84-7855-742-3.

[472] Afirmamos que fundamentalmente se hará uso den este procedimiento, porque nada impide hacer uso del procedimiento declarativo ordinario en función de la cuantía reclamada. Es más, en muchos casos resulta más conveniente, como puede ser el caso de una herencia yacente con herederos desconocidos, o en el caso de que una vivienda se encuentre inscrita a nombre de una persona de la que se desconozca si se encuentra viva o no.

Además de los medios de realización habituales en toda ejecución dineraria[473], en estos supuestos puede llegar a producirse el embargo de los inmuebles del ejecutado, ya sea el elemento privativo del que proviene la deuda, ya sea cualquier otro inmueble propiedad del deudor, lo que podría conllevar al problema de que al ser la comunidad de propietarios un ente sin personalidad jurídica, no pudiera instar anotaciones de embargo, así como tampoco adjudicarse los bienes que se realizaran por el embargo de los inmuebles titularidad de los ejecutados, puesto que como señala GARCÍA GARCÍA[474], hasta la reforma del artículo 9 LH y la RDGRN de 12 de febrero de 2016, no podían *"practicarse asientos de inscripción a nombre de la Comunidad de propietarios"*. En idéntico sentido, CARRERAS MARAÑA[475] considera que estos preceptos pueden ser la solución al problema aquí planteado.

Respecto de las anotaciones de embargo, en un principio parecería que la solución sería la anotación a favor de cada uno de los copropietarios, de los inmuebles embargados, si bien compartimos con CARRERAS MARAÑA[476] que la anotación podrá realizarse a nombre de la comunidad, como en tal sentido autoriza la RDGRN de 2 de septiembre de 2013[477].

---

[473] Embargos de salarios, pensiones y cuentas corrientes, por ser los que son más fáciles de traba y realización.

[474] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 102. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

[475] CARRERAS MARAÑA, J.M. De nuevo sobre la personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios. Una salida DGRN, 12-2-2106 SP/SENT/847119. Jurisprudencia Comentada. Mayo 2016. SP/DOCT/20359. *"Dicho esto, es posible que la solución a la problemática que se analiza venga de la mano de la nueva redacción del art. 9 de la Ley Hipotecaria, por el art. 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que permite también ser titular registral "(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquella, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones". En este sentido, debe de concluirse recordado que la consideración de las Comunidades de Propietarios como un patrimonio separado colectivo es admitida por el Tribunal Supremo (STS de 19 de junio de 1965 y de 8 de marzo de 1991)"*.

[476] CARRERAS MARAÑA, J.M. Comunidades de Propietarios: ¿por qué no pueden tener personalidad jurídica? DGRN, 2-9-2013 SP/SENT/745541. Jurisprudencia Comentada. Mayo 2014. SP/DOCT/18439. *"El correspondiente asiento de anotación se practicará entonces también en favor de la Comunidad, sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual ejercitan la acción, sino el órgano comunitario competente; basta, por tanto, para expresar las circunstancias del titular de la anotación, indicar aquellas que identifiquen a la Comunidad, y sin hacer referencias personales a cada uno de los comuneros, …"*

[477] RDGRN de 2 de septiembre de 2013. SP/SENT/745541.

Desde un punto de vista de la titularidad de bienes provenientes del embargo del deudor, como puede ser por adjudicación directa en el caso de que no exista postor por dicho inmueble, la RDGRN admite la posibilidad de que la comunidad de propietarios sea titular de un bien, siempre que lo sea de forma *"excepcional y transitoria"*, como así manifiesta la RDGRN de 12 de febrero de 2016[478]. Esta doctrina es recogida por la STS de 8 de enero de 2019[479].

1.1.3.2.- Capacidad para ser parte

Otra cuestión importante, a los efectos aquí analizados es la capacidad procesal para ser parte en un procedimiento judicial. A estos efectos, debemos partir de lo manifestado en el artículo 6.1.5.º LEC, que reconoce capacidad para ser parte en un procedimiento civil a *"las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte"*. En concreto, la Ley de Propiedad Horizontal concede capacidad para ser parte a la comunidad de propietarios en, al menos, los artículos 7.2 LPH, (acción de cesación), 13 LPH (el presidente representará en juicio a la comunidad) y 21.2 (procedimiento monitorio). De hecho, HERRERO PEREZAGUA[480], al referirse a la legitimación activa en el procedimiento monitorio del artículo 21 LPH, manifiesta que corresponde a la comunidad de propietarios, "*pues es la que se encuentra en la posición fundada para obtener la concreta tutela jurisdiccional"*. En este sentido, la STS de 13 de abril de 2021[481].

---

[478] RDGRN de 12 de febrero de 2016. SP/SENT/847119. *"En este sentido, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Esta situación de transitoriedad es la que se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo, anteriormente citadas, de 28 de enero de 1987 y 30 de enero de 2003, al hacer expresa referencia a la práctica de asientos transitorios, de mero puente, habiéndose expresado igualmente en la indicada Resolución de 2003 que la orden del juez (en el presente caso letrado de la Administración de Justicia) ordenando el reflejo registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo lo relevante su reflejo registral"*.

[479] STS 1/2019, de 08 de enero de 2019. TOL 6.988.643.

[480] HERRERO PEREZAGUA, J.F., Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 1019. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[481] STS 201/2021, de 13 de abril de 2021. TOL8.403.325. *"El reconocimiento de un cierto grado de personalidad, a determinados efectos, a dichas comunidades, que incluye también la*

Esta capacidad y legitimación activa que, aunque son dos conceptos distintos no dejan de ser complementarios, son las que fundamentan la posibilidad de exigir el pago al deudor en sede judicial, posibilidad que deriva de su posición acreedora, puesto que de lo contrario no podría constituirse válidamente la relación jurídico procesal.

1.1.3.3.- Conservación, rehabilitación y mejora

En el contexto del deber de conservación de los edificios se promulgó el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Con la promulgación de este Real Decreto-ley, se pudiera pensar que, aunque con un ámbito subjetivo limitado, se ha pretendido por el legislador otorgar capacidad jurídica a las comunidades de propietarios. Este ámbito subjetivo, como veremos más adelante, se refiere a para la suscripción de contratos y de créditos, en relación con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración.

Pero lo cierto es que el reconocimiento de la capacidad jurídica de las comunidades de propietarios no es en absoluto nuevo, ya que venía plenamente reconocido en el artículo 20.1.a)[482] del Real Decreto-ley 8/2011[483], de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. Este precepto reconocía plena capacidad jurídica a las comunidades de propietarios para el *"cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración"*.

Este precepto fue derogado por la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que fue la que introdujo la redacción del artículo 17.2 LPH vigente hasta el Real Decreto-ley 19/2021, anteriormente mencionado, si bien se olvidó de mantener la plena capacidad jurídica de las comunidades de propietarios a los fines anteriormente referidos.

---

capacidad procesal para demandar y ser demandada (arts. 13.3 LPH, 7 LOPJ, y 6.1.5º y 544 LEC), ha sido reforzado normativamente durante los últimos años (vid. art. 20 Real Decreto-ley 8/2011)".

[482] Art. 20.1.a) del Real Decreto-ley 8/2011 *"1. Las comunidades y las agrupaciones de comunidades de propietarios podrán, previo acuerdo válidamente adoptado conforme a la legislación de propiedad horizontal:*

Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan".

[483] Convalidado por Resolución de 14 de julio de 2011.

Posteriormente, se restablece la plena capacidad jurídica de las comunidades de propietarios a través del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En su artículo 9.5.a)[484] se reconoce plena capacidad jurídica a las comunidades de propietarios a los fines *"del deber de conservación"*, por lo que se produce una rehabilitación legal de la capacidad jurídica de la que gozaban al menos desde 2011 hasta 2013. No obstante, el ámbito objetivo de esa plena capacidad jurídica se limita al deber de conservación, eliminando los de mejora y regeneración a los que sí se refería el decreto de 2011.

La reforma del artículo 9.5.a) de la Ley del suelo llevada a cabo mediante el artículo 3.1 del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, no viene a otorgar *"ex novo"* plena capacidad jurídica a las comunidades de propietarios, tan solo lo que hace es ampliar el ámbito objetivo de la misma introduciendo los conceptos de mejora y rehabilitación, por lo que lejos de conferir personalidad jurídica a la comunidades de propietarios de forma novedosa, lo que hace es sencillamente restaurar la situación que ya existía desde el Real Decreto-ley 8/2011. Respecto de la posibilidad de solicitar créditos por parte de las comunidades de propietarios, la única modificación producida a través de esta norma es la misma que en el caso anterior: ampliar el ámbito objetivo de una posibilidad preexistente, ya que, si bien se podían solicitar para obras de conservación, ahora podrá hacerse también cuando tengan por objeto obras de rehabilitación y mejora del edificio. Esta situación no ha sido modificada por la reforma del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, operada a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Esta reforma legal no implica la concesión de una nueva capacidad jurídica plena a las comunidades de propietarios de la que no viniera gozando previamente, sino que, al contrario, se mantiene esa plena capacidad jurídica anterior, pero con la ampliación de su ámbito objetivo. Sin embargo, compartimos lo manifestado por GONZÁLEZ CARRASCO[485], en el sentido

---

[484] Artículo 9.5.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, en su redacción vigente hasta el 6 de octubre de 2021: *"a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación"*.

[485] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. La "nueva" capacidad crediticia de las comunidades de propietarios. (Nota de urgencia del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, en el régimen

de considerar que, aunque "*las comunidades de propietarios puedan actuar con plena capacidad jurídica en operaciones crediticias no cambia la condición deudora de sus miembros en relación con la regulación anterior"*. Es decir, que, sin perjuicio de la responsabilidad directa de las comunidades de propietarios por la deuda contraída, se mantendrá la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios que la componen conforme señala el artículo 22 LPH. El otorgamiento de capacidad jurídica a las comunidades de propietarios para la suscripción de contratos y de créditos, en relación *"con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración"* contenidos en el artículo 20.1.a) del Real Decreto-ley 8/2011, no implica que a las mismas se les reconozca personalidad jurídica. Tan sólo se les otorga sea capacidad jurídica a fin de facilitar el cumplimiento de los deberes citados, de la misma forma que el artículo 6.1.5.º LEC les otorga capacidad para ser parte en un procedimiento judicial.

1.1.3.4.- Conclusión

Acerca de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, si bien es cierto que carecen de ella, no es menos cierto que tanto el legislador como la jurisprudencia vienen reconociendo tímidamente la misma, puesto que la permiten comparecer en juicio como parte, tanto para ser demandante como demandada, inscribir bienes que se le adjudiquen, aunque sea de forma transitoria, instar anotaciones de embargo, e incluso solicitar créditos dentro del ámbito objetivo de la conservación, mejora y rehabilitación del edificio. Como señala FUENTES-LOJO RIUS[486], *"aun cuando son entes sin personalidad jurídica, operan en el tráfico jurídico con plena autonomía asumiendo obligaciones contractuales"*.

Quizás el debate sobre la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios deba abrirse, siendo nosotros partidarios de mantener la línea actual, es decir, mantenerla en aquello que sea necesario para mejorar la vida comunitaria, así como la protección del edificio, pero no ser otorgada plenamente, por cuanto implicaría alterar la naturaleza jurídica propia de la propiedad horizontal, que viene perfectamente definida en el artículo 3 LPH. De hecho, la personalidad jurídica no es necesaria para la defensa de sus intereses en juicio al tener plena capacidad para ser parte, incluso en el ámbito contractual se le reconoce su condición de consumidor tal y como dispone el segundo párrafo del artículo 3 TRLGDCU.

---

jurídico de la propiedad horizontal). Diario La Ley, n.º 9946, de 5 de noviembre de 2021. Editorial Wolters Kluwer.

[486] FUENTES-LOJO RIUS, A. Personalidad jurídica y comunidades de propietarios. Actualidad Civil n.º 3, marzo 2022. Editorial Wolters Kluwer.

Hemos querido detenernos en el examen de la situación legal y jurisprudencial de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, por cuanto que lo que hemos podido analizar tiene transcendencia en relación al objeto del presente estudio. Entre ellos, la inscripción de los bienes realizados en ejecución de sentencia, anotación preventiva de embargo, legitimación de y capacidad procesal para reclamación de deudas o suscripción de contratos y préstamos de conservación, rehabilitación y mejor, que sean el origen de la obligación de pago. Nos limitamos aquí a analizarlo desde su posición acreedora puesto que, ante una eventual posición deudora, se analizará a la hora de tratar el artículo 22 LPH.

1.2.- Comunidad sin título constitutivo

Con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, y como manifiesta DIAZ MARTÍNEZ[487], si bien inicialmente se identificaba la constitución de la comunidad con el otorgamiento del título constitutivo, lo cierto es que dicha concepción fue evolucionando hacia la idea de considerar la posibilidad de que existiera comunidad de propietarios sin necesidad de título constitutivo, distinguiéndose a partir de entonces dos conceptos: el nacimiento de la comunidad expresado por la idea de coexistencia de más de un propietario, con la constitución de la misma a través del otorgamiento del título constitutivo. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA manifiesta como la jurisprudencia del Tribunal Supremo y las RDGRN admite esta posibilidad, con independencia del título que lo origine siempre que sea idóneo, cuando en un edificio existan más de dos propietarios de elementos privativos[488].

Esta distinción ha pervivido hasta la actualidad, a pesar de las distintas reformas de la Ley de Propiedad Horizontal. De la misma manera que antes nos hemos referido a la posibilidad de que se pudiera otorgar título constitutivo por parte del propietario único del edificio, sin que ello implicara la existencia de comunidad de propietarios; puede ocurrir la situación inversa, es decir, que exista comunidad de propietarios sin que exista título constitutivo. Esta idea es la que subyace en el derecho registral, debiendo distinguirse entre: título en sentido formal, es decir, el documento que se inscribe en el Registro de la Propiedad; del título en sentido material, que es el contiene el acto o negocio

[487] DIAZ MARTÍNEZ, A. Propiedad Horizontal: El título constitutivo y su impugnación judicial. Págs. 29-41. Editorial Aranzadi. 1996. ISBN 84-8193-343-0.

[488] GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. propiedad horizontal y registro de la propiedad. título constitutivo de propiedad horizontal. Revista crítica de derecho inmobiliario. N.º 689. 2005. Págs. 1051-1055.

jurídico[489]. En este caso, entendemos que estamos ante la falta de título en sentido formal.

En este sentido, el artículo 2.b) LPH establece una premisa previa que debe cumplirse para que a las comunidades de propietarios sin título constitutivo previo les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Esta premisa es que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 CC, es decir que los elementos privativos sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública. En este caso podemos considerar que si concurre el título en sentido material.

Para la generalidad de la doctrina[490], este precepto viene a consagrar lo que anteriormente a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999 ya venía siendo reconocido por la doctrina y la jurisprudencia[491]. Es lo que define CABALLERO GEA[492] como *"propiedades horizontales de hecho"*[493].

Ahora bien, la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a este tipo de comunidades es de carácter imperativo, como a nuestro juicio se deduce de la expresión obrante en el segundo párrafo del artículo 2.b) LPH que señala: *"se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley…"*. En todo caso, aunque nuestro criterio es el de la aplicación imperativa de la Ley de Propiedad Horizontal, con las limitaciones que más adelante veremos, existen criterios discrepantes en la doctrina, puesto mientras que BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO[494] y LOCERTALES FUERTES[495] defienden la aplicación imperativa

---

[489] SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. Manual de derecho Inmobiliario Registral. Págs. 65-66. Editorial Tirant lo Blanch. 5ª Ed. 2017. ISBN 978-84-9169-273-7.

[490] Entre otros, VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 194. Editorial Bosch. 2000. ISBN 8476767501; y BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 168-170. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[491] STS (Sec.1ª), 30/1995, de 1 de febrero. RJ 1995/1220.

[492] CABALLERO GEA, J.A. Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales. Legislación complementaria. Pág. 62. Editorial Dykinson. Madrid 1999. ISBN: 84-8155-475-8.

[493] En el mismo sentido, VENTOSO ESCRIBANO, A. Propiedad Horizontal. Artículo 2. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Pág. 88-93. Editado por CGPJ. 2008. ISBN 978-84-96809-86-4.

[494] BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 171-172. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[495] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 6. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

de la norma, MIQUEL GONZÁLEZ[496] considera *"que no es lo mismo delimitar el supuesto de hecho de aplicación de la norma que establecer la imperatividad de sus preceptos"*.

Ahora bien, la aplicación imperativa de la Ley de Propiedad Horizontal a este tipo de comunidades no se extiende a todo el texto legal, sino únicamente a *"lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros"*. A este respecto, no existe un criterio claro en la doctrina en cuanto se refiere al ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad en las comunidades reguladas en el artículo 2.b) LPH, por cuanto que mientras BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO[497] es partidario de un criterio amplio que incluye el Capítulo II, comprensivo de los artículos 3 a 23 LPH, la disposición adicional y el artículo 396 CC; DOMÍNGUEZ LUELMO[498] limita su aplicación al artículo 396 CC y a los artículos 3, 4, 6, 7 y 9.1 a), b), c), d) y g) LPH, así como la aplicación parcial de los artículos 8, 10, 11 y 12 LPH[499]. Este último autor excluye del ámbito de aplicación imperativa de la Ley de Propiedad Horizontal a este tipo de comunidades, a los artículos 9.1.e) y f) LPH, reguladores de las obligaciones del pago de las cuotas establecidas para el adecuado sostenimiento del inmueble y del fondo de reserva comunitario. Estamos de acuerdo con este último autor, porque entendemos que no se trata de *"obligaciones recíprocas de los comuneros"*, sino de obligaciones económicas de los comuneros con la comunidad de propietarios, sin que quepa en este sentido hacer una interpretación extensiva.

Respecto de la proporción en el pago, entendemos que deberá primar el acuerdo entre los copropietarios y en defecto de éste, y como señala BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO[500] habrá que acudir *"a la presunción del principio de igualdad de cuotas previsto en el artículo 392, párrafo 2º CC"*[501].

---

[496] MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 2. Director: José María Miquel González. Págs. 48-49. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[497] BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 172. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[498] DOMÍNGUEZ LUELMO, A. La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 2. Págs. 39-42. Editorial Lex Nova. 1999. ISBN 84-8406-097-7.

[499] Los artículos 8, 11 y 12 LPH, se encuentran derogados por la Ley 8/2013, de 26 de junio.

[500] BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 173. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[501] Señala no obstante DOMÍNGUEZ LUELMO que, si bien la distribución será en función de acuerdo entre todos los propietarios, en defecto de este, la distribución de cuotas será en virtud del criterio de la superficie, por analogía con los artículos 19 y 20 LAU.

Añade este autor la posibilidad de fijación en sede judicial, a instancia de cualquiera de los interesados, algo que por nuestra parte se considera posible por aplicación del artículo 5.II LPH, lo que también abriría la puerta a su determinación mediante laudo arbitral, incluso también a la mediación que, aunque no lo cita el precepto indicado, resultaría de aplicación en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles. Entendemos que su no inclusión se debe más a una falta de acierto o incluso un olvido del legislador, que de una voluntad deliberada del mismo en su exclusión.

1.3.- Complejos inmobiliarios privados

Con carácter previo a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, ya se venía admitiendo la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a este tipo de complejos, como revela la STS de 5 de julio de 1996[502]. Su regulación viene establecida en el artículo 24 LPH, estableciendo este precepto tres tipos de complejos inmobiliarios:

A.- Comunidad de propietarios única. Los distintos edificios o parcelas se constituyen en una sola comunidad de propietarios conforme a un título constitutivo, en la forma regulada en el artículo 5 LPH; es decir, al menos en cuanto a cuotas de participación se refiere, por el propietario único, por unanimidad de los propietarios, por laudo o resolución judicial. Siendo una sola comunidad, lógicamente se regulará por las disposiciones propias de la Ley de Propiedad Horizontal, incluyendo el artículo 9.1.e). El régimen de contribución a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble será el mismo que el de cualquier otra comunidad de propietarios.

B.- Las agrupaciones de comunidades propietarios. Requerirán, igual que en el caso anterior, el otorgamiento de un título constitutivo, lo que ocurre es que en este caso dicho título cuyo contenido es esencialmente igual al regulado en el artículo 5 LPH, sólo podrá ser otorgado por el propietario único, o por los presidentes de las distintas comunidades, por acuerdo mayoritario adoptado en todas las juntas de cada comunidad a agrupar. Las diferencias con el supuesto anterior son que, respecto de cada junta propietarios considerada de forma aislada, no se requiere el voto unánime de los propietarios, sino que basta el mayoritario en la junta de propietarios de cada comunidad.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A. La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 2. Págs. 39-42. Editorial Lex Nova. 1999. ISBN 84-8406-097-7.

[502] STS 547/1996, de 5 de julio. CABALLERO GEA, J.A. Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales. Legislación complementaria. Pág. 66. Editorial Dykinson. Madrid 1999. ISBN: 84-8155-475-8.

En este caso, igual que el anterior, estas agrupaciones se regirán por la Ley de Propiedad Horizontal, salvo la composición de las juntas de propietarios a través de sus presidentes; la necesidad de obtención de mayorías cualificadas en todas y cada una de las distintas juntas de propietarios y por último, no será necesario la constitución de fondo de reserva en cuanto al complejo inmobiliario se refiere, sin perjuicio de que, a nuestro juicio, sí que consideremos que resulta necesario respecto de cada una de las comunidades agrupadas, individualmente consideradas. Entiende MINERO ALEJANDRE[503] que con ello la norma pretende *"evitar un aumento de los costes para los propietarios integrantes de la mancomunidad"*.

C.- De forma residual, el artículo 24.4 LPH se refiere a los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas antes establecidas. En este caso, señala el citado precepto que se regirán por pactos establecidos por los copropietarios y de forma subsidiaria, por la Ley de Propiedad Horizontal

Por lo tanto, entendemos que en lo que se refiere a la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como a la distribución de gastos necesarios a los que se refiere el artículo 10 LPH, o los voluntarios regulados en el artículo 17 LPH, su regulación es la misma que la de cualquier comunidad de propietarios, sometiéndose, por tanto, al régimen general de aplicación normativa.

En relación a todos los tipos de complejos inmobiliarios, señalan ROSAT ACED y JIMÉNEZ LUJÁN[504] que incluso por deudas derivadas de complejos inmobiliarios, resulta de aplicación el procedimiento monitorio regulado en el artículo 21 LPH para su reclamación. En el mismo sentido se pronuncia CARRERAS MARAÑAS[505] y la SAP Badajoz de 20 de febrero de 2017[506].

---

[503] MINERO ALEJANDRE, G. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 1168. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[504] ROSAT ACED, I. y JIMÉNEZ LUJÁN, J.J. Dossier PH n.º 25: Los complejos inmobiliarios privados. Editorial Tirant online. 2017. TOL6.196.627.

[505] CARRERAS MARAÑAS, J. M. Algunos problemas de legitimación pasiva en la reclamación de deudas comunitarias Artículo Monográfico. Septiembre 2016. SP/DOCT/20819. *"La cuestión queda resuelta en la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 (rec. 2690/2003) (SP/SENT/427065), al recordar la doctrina jurisprudencial [SSTS de 18 de abril de 1988 (SP/SENT/4291), de 13 de marzo de 1989 (SP/SENT/12385), de 23 de septiembre de 1991 (SP/SENT/12384), de 26 de junio de 1995 (SP/SENT/10822) (rec. 406/1992), de 5 de julio de 1996 (rec. 3238/1992) (SP/SENT/12222), de 7 de abril de 2003 (rec. 2615/1997) (SP/SENT/43053), de 15 de abril de 2004 (rec. 826/1998)], que estima aplicable el régimen de propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios como forma de Comunidad yuxtapuesta a la que integran los propietarios de cada uno de los inmuebles, hoy sancionada por el art. 24 LPH. En suma, el art. 21 LPH, sobre aplicación del procedimiento*

De la STS de 6 de julio de 2021[507] podemos extraer la consecuencia de que el artículo 9.1.e) LPH será aplicable a los complejos inmobiliarios, siempre que se produzca la existencia de algún *"elemento inmobiliario o servicio común y exclusivo (en régimen de "titularidad compartida") de los propietarios incorporados"* al complejo, es decir, debe producirse una cotitularidad, porque si no, quien ostenta la cualidad de acreedor y, por tanto, la legitimación activa será la comunidad de propietarios aglutinante del complejo inmobiliario, que sea a su vez propietaria del elemento común. Es decir, el complejo inmobiliario será propietario de determinados elementos comunes, que son propiedad de todas y cada una de las comunidades en él agrupadas, y en relación a los mismos podrá ser aplicable el artículo 9.1.e) LPH, estando activamente legitimado para su reclamación el complejo inmobiliario; pero en relación a los elementos comunes que sean propiedad exclusiva de cada comunidad de propietarios, serán estas las acreedoras y las que ostenten la legitimación activa. En ambos casos, estará legitimado pasivamente como incumplidor de la obligación de pago, el copropietario deudor.

1.4.- Subcomunidades

Aunque las subcomunidades están reconocidas legalmente en el artículo 2.d) LPH desde la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio, su existencia es reconocida a nivel jurisprudencial,

---

monitorio para el pago de las cuotas pendientes, es aplicable, con el carácter supletorio que establece el art. 24.4 LPH y con subordinación a los pactos que establezcan entre sí los propietarios, a los complejos inmobiliarios que no adopten ninguna de las formas jurídicas previstas en el art. 24.2 LPH, siempre que los propietarios ostenten, con carácter inherente a su derecho privativo, una titularidad compartida sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios".

[506] SAP Badajoz, (Sec. 2.ª), 53/2017, de 20 de febrero. SP/SENT/897283. Tol 6.027.344.

[507] STS (Sala primera), 489/2021, de 6 de julio. TOL 8.510.320. *"4.1. En el caso de la "Litis" falta este inexcusable requisito de la cotitularidad sobre algún elemento o servicio común, según ha declarado la Audiencia, al no haber quedado acreditada la existencia de ningún elemento inmobiliario o servicio común y exclusivo (en régimen de "titularidad compartida") de los propietarios incorporados a la "Macrocomunidad DIRECCION000". La ausencia de este requisito impide aplicar "in casu" el régimen de contribución obligatoria a los gastos generales del art. 9.1,e) LPH, es decir, los destinados al sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, no susceptibles de individualización. Para que resulte aplicable este régimen debe tratarse de gastos generados por el sostenimiento de aquellos "elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes" sobre los que se proyecta la competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada o complejo inmobiliario (en este caso la "Macrocomunidad"), a que se refiere el art. 24.3 LPH, y que, en consecuencia, no resulten susceptibles de individualización entre los propietarios de los inmuebles, ni imputables directamente, como gasto propio, a las distintas comunidades agrupadas en el complejo".*

al menos, desde la transcendental STS de 18 de diciembre de 1995[508]. A fin de delimitarlas correctamente, podemos señalar que es la posición inversa de los complejos inmobiliarios. Así, mientras que en estos se produce agrupación de comunidades de propietarios ya constituidas, cuya suma de cuotas de participación de todas alcanza el 100%, en las subcomunidades ocurre lo contrario, es decir, determinados elementos privativos se agrupan en ellas dado que disfrutan de determinados elementos comunes, de forma diferenciada con el resto de la comunidad, buscando la mejor gestión de los mismos[509]. En este sentido, compartimos con LOSCERTALES FUERTES[510] que, si las cuotas de participación de las subcomunidades suman el 100%, entonces no estamos ante tal figura, sino ante una comunidad de propietarios independiente, que, sumadas a otras, conformarán un complejo inmobiliario. MAGRO SERVET[511] considera que las subcomunidades deben constituirse con carácter permanente y no temporal.

Siguiendo el criterio de la habitualidad, estas subcomunidades suelen darse principalmente en tres supuestos:

1.- En primer lugar, las plazas de aparcamiento sitas en el sótano del edificio, que hayan sido descritas como elementos privativos independientes en el título constitutivo, y que disfruten de elementos comunes a todas ellas, independientemente de las viviendas y locales del edificio. El propio título constitutivo suele contemplar que, respecto de los gastos derivados del mantenimiento de los citados elementos comunes propios de la subcomunidad, corresponda su pago a los propietarios de las plazas de aparcamiento. Puede

---

[508] STS (Sala 1º, Sec. 1ª) 1.078/1995, de 18 de diciembre. TOL1.668.190. *"La certificación del Registro, respecto a la finca núm. NUM000. no omite la referida subcomunidad que ha venido actuando con toda normalidad, por estar legítimamente constituida y el recurrente la tiene reconocida expresa y reiteradamente, pues sucede que la constancia registral de la subcomunidad existente en el edificio, también comprende la ahora recurrida subcomunidad de Garajes, por corresponder a la que se denomina subcomunidad de Sótanos, dada la facultad que otorga el Reglamento de la comunidad -con constatación registral-, para establecer estas agrupaciones de propietarios y sus propios reglamentos internos. La referida Subcomunidad se proyecta a las plantas destinadas a garajes, con exclusión expresa de los locales cerrados del primer sótano, por formar parte de los locales de la planta baja"*.

[509] SAP Castellón, (Sec. 3.ª), 471/2007, de 22 de octubre. SP/SENT/160840. *"... Por otra parte se debe tener presente que la creación de subcomunidades que integran la Comunidad general se instauran para atender a sus propios y exclusivos fines pudiendo adoptar decisiones que afecten a su régimen interno de utilización y cuidado de sus propias instalaciones y contabilidad de sus presupuestos de ingresos y gastos"*.

[510] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 7. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[511] MAGRO SERVET, V. ¿Comunidad general o subcomunidades? ¿Cuál es el mejor sistema para los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de bloques de una comunidad? Actualidad Civil n.º 9, septiembre 2021. ISSN Electrónico 2254-9412.

suceder que los propietarios de plazas de aparcamiento sean a la vez propietarios de vivienda: pero en estos casos, los propietarios de plazas de garaje contribuirán a los gastos de la subcomunidad del garaje en proporción a su cuota de participación en relación con ellos, sin influencia alguna de la cuota de participación que puedan tener como propietarios de viviendas.

No debe confundirse este supuesto con aquel en que uno o varios locales se dividen en copropiedad ordinaria, en la que se delimitan distintas zonas de aparcamiento. En este caso, sobre las zonas delimitadas existe un derecho exclusivo de uso, pero no podrá hablarse de subcomunidad en sentido estricto, sino de una comunidad de bienes ordinaria sobre el local dividido. Dicho local será un elemento privativo más de la comunidad de propietarios, con la particularidad de que la propiedad recae sobre una comunidad ordinaria.

2.- Otro tipo frecuente de subcomunidades lo constituyen aquellos edificios que están formados por más de un portal, en los que se alcanza el 100% de las cuotas de participación mediante la suma de la de todos los elementos privativos correspondientes a todos los portales. Si la suma de todas las cuotas de participación de cada portal sumara el 100%, no nos encontraríamos ante subcomunidades, sino frente a un complejo inmobiliario, como ya se ha indicado con anterioridad. En este caso, cada portal se podrá constituir en una subcomunidad, para la gestión de los elementos comunes que lo sean en exclusiva de los copropietarios de ese concreto portal.

3.- Por último, en las subcomunidades de calefacción, donde se agrupan todos los elementos comunes a este sistema de calefacción, contribuyen al pago por el mantenimiento y consumo los propietarios que disfrutan del mismo. En este sentido, la RDGRN de 25 de julio de 2017[512] admite "*que, refiriéndose a un elemento común como es el relativo al servicio centralizado de calefacción y agua caliente, únicamente resulta aplicable a la subcomunidad respecto de las fincas que mantienen tal servicio y no a las que, después de la adopción del acuerdo de descentralización del mismo quedan excluidas de su uso*.

El que estas sean las subcomunidades más habituales nada impide que existan otras, dejando claro que estamos ante una relación de *"numerus apertus"*, constituirse cualquier otra al amparo de lo dispuesto en el párrafo

[512] RDGRN, de 25 de julio de 2017. SP/SENT/917056. *"En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. Será suficiente que en el dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal"*.

tercero del artículo 5 LPH, que deja amplia libertad de configuración a los edificios en régimen de propiedad horizontal.

Como se desprende de la doctrina contenida en la RDGRN de 27 de julio de 2017[513], aunque el título constitutivo o los estatutos comunitarios no hagan mención expresa de que se puedan constituir subcomunidades, dicha posibilidad existe siempre que haya acuerdo unánime de los propietarios.

Entrando de lleno en la obligación de pago, lo que a nuestro juicio procede es determinar si el hecho de que un copropietario forme parte de una comunidad de propietarios y a la vez de una subcomunidad, implica que debe contribuir al sostenimiento de sólo una de ellas o de las dos. A este respecto, la SAP Cantabria de 22 de junio de 2005[514] ya dejaba claro que el hecho de pertenecer a una subcomunidad no implicaba que decayera la obligación de pago a la comunidad general.

La pertenencia a una subcomunidad se justifica sobre la base de la existencia de elementos comunes pertenecientes a distintos copropietarios, aunque no a todos los que conforman la comunidad de propietarios. La pertenencia a una subcomunidad de propietarios no excluye, sino que refuerza el hecho de pertenecer a la comunidad de propietarios. Por eso, existe una obligación de contribuir a los gastos de la subcomunidad respecto de los elementos comunes que justifican su constitución, pero eso en ningún caso puede implicar que no se deba contribuir a los gastos de la entidad superior, que es la comunidad de propietarios, por cuanto esta es titular de los demás elementos comunes del edificio, y los condueños deberán contribuir al sostenimiento de los mismos conforme lo dispuesto en el artículo 9.1.e) LPH. No obstante, a este respecto debe tenerse en cuenta que con cierta habitualidad los estatutos comunitarios contienen cláusulas de exoneración respecto de determinados gastos no imputables a determinadas subcomunidades. A título de ejemplo, aquellos estatutos que exoneran a los copropietarios de un portal

---

[513] RDGRN, de 27 de julio de 2017. SP/SENT/917069. *"En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. Será suficiente que en el dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. Así, cuando -como en el presente caso- se trate de crear una subcomunidad respecto de elementos comunes será necesario que, además del consentimiento individualizado de los propietarios que vayan a integrarse en la misma, el acuerdo se adopte por los propietarios de la total propiedad horizontal en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad…".*

[514] SAP Cantabria, (Sec. 1.ª), 216/2005, de 22 de junio. SP/SENT/72467.

de contribuir al mantenimiento de la fachada del portal tangente, cuando cada portal se constituya en subcomunidades independientes integradas en una comunidad general.

El artículo 2.d) LPH *"in fine"* se refiere a la *"independencia funcional o económica"* de *"determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica"* cuya finalidad es el *"uso y disfrute exclusivo"* por parte de varios propietarios, lo que interpretamos como la posibilidad de establecer sus propios presupuestos, relación de gastos e incluso capacidad de adopción de acuerdos, e implicará juntas de propietarios, libro de actas, cuenta corriente y código de identificación fiscal propios, incluso presidente y secretario administrador independientes de los nombrados para la comunidad de propietarios de la que forman parte.

A este respecto, la duda surge acerca de la capacidad de ser parte de la subcomunidad de propietarios para reclamar en caso de impago de un condueño de los gastos propios para el adecuado sostenimiento de la subcomunidad, en el caso de que la comunidad apruebe y gire recibos de forma independiente de la comunidad general. Distinguimos los conceptos de capacidad para ser parte prevista en el artículo 6 LEC, de la legitimación activa deriva de la relación jurídica entre subcomunidad y propietario perteneciente a ella. En este sentido, derivado de la independencia económica a la que se refiere el artículo 2.b) LPH, entendemos que la subcomunidad será titular de derechos como contraprestación a las obligaciones que sus miembros tienen respecto de la misma. En definitiva, si es titular de elementos comunes, ineludiblemente ello derivará en una posición acreedora de la misma respecto de su mantenimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, a nuestro juicio, la capacidad para ser parte no siempre va unida a la legitimación. En este sentido, LOSCERTALES FUERTES[515] haciéndose eco de los pronunciamientos de las Audiencias Provinciales, considera que las subcomunidades no tienen capacidad para ser parte al carecer de personalidad propia. En nuestra opinión, no podemos compartir la anterior conclusión, ya que partiendo del artículo 6 LEC, en el que se reconoce capacidad para ser parte a entidades sin personalidad jurídica a quien la Ley le reconoce dicha capacidad, no hay ninguna duda, como ya hemos tenido ocasión de manifestar con anterioridad, que las comunidades de propietarios la tienen; la duda surge respecto de las subcomunidades. En este sentido, nuestro criterio es que aquellas subcomunidades constituidas al amparo de los artículos 2.d) y 5 LPH tendrán capacidad para ser parte en aquellos asuntos que tengan relación con los elementos comunes objeto de las

[515] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 7. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

mismas. En apoyo de nuestro criterio, citamos SAP Las Palmas, de 30 de abril de 2008[516] y SAP Guipúzcoa de 3 de diciembre de 2010[517].

1.5.- Entidades urbanísticas de conservación

Se introduce la posibilidad de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a las entidades urbanísticas de conservación a través del apartado e) del artículo 2 LPH, incorporado en dicha norma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

El ATS de 30 de mayo de 2012[518], configura estas entidades como de derecho público, con personalidad jurídica propia, -a diferencia de las comunidades de propietarios-; de naturaleza administrativa, sujetas al derecho administrativo y cuyos actos están sujetos a revisión, primero, en vía administrativa, y contencioso-administrativa después, siendo un cauce de participación de los propietarios de la urbanización en el proceso urbanístico, cuya pertenencia a la misma resulta obligatoria[519]. Aunque este auto excluya la competencia de la jurisdicción civil para el conocimiento de todo cuanto afecte a las entidades urbanísticas de conservación, lo que resulta relevante del mismo es la definición que realiza de éstas[520], puesto que, siendo el Auto de 2012, su

[516] SAP Las Palmas, (Sec. 5ª). 151/2008 de 30 de abril. TOL7.034.301. *"De ahí, que no quepa ahora atribuir a la denominada subcomunidad de propietarios de BUNGALOWS DIRECCION000, (comunidad que se corresponde con las fincas incluidas en el primer bloque), capacidad para ser parte en esta litis, al no estar constituida en la forma en que dispone el art. 5 de la LPH en relación con lo establecido en el art. 2 a y c de dicho texto normativo"*.

[517] SAP Guipúzcoa, (Sec. 3ª), 317/2010, de 3 de diciembre.

[518] ATS, (Sala 1ª), de 30 de mayo de 2012. SP/AUTRJ/849103.

[519] En este sentido, DOMÍNGUEZ LUELMO, A. Propiedad Horizontal: Ámbito de aplicación de la Ley.DOC 2013\2556. Editorial Aranzadi Insignis. *"Como reiteradamente había venido poniendo de manifiesto la jurisprudencia20, "La naturaleza y normativa de las Entidades de Conservación se infiere del artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística, que menciona entre las Entidades Urbanísticas de Colaboradoras, en su apartado 2 c), a las Entidades de Conservación. Todas las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y, por tanto, las Entidades Urbanísticas de Conservación, constituyen un medio de participación en la gestión urbanística de los interesados en el proceso urbanístico"*.

[520] GÓMEZ MANRESA, M.F. El particular en la gestión urbanística. 2006, Editorial Tirant Online. TOL 1.024.555. Esta autora aporta una definición de las entidades urbanística de conservación: "Conceptualmente, las entidades colaboradoras son instrumentos de participación asociativa de los propietarios y, en su caso, de éstos con la Administración, afectados por una concreta actuación urbanística, dotados de personalidad jurídica propia desde su inscripción en el correspondiente registro administrativo, para la realización de la actividad gestora -ya consista ésta en la urbanización o en su conservación y mantenimiento-, regulados por sus propios estatutos y por el Derecho público autonómico o estatal en lo referente a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con la Administración

inclusión dentro del ámbito objetivo de la Ley de Propiedad Horizontal se produce en el año 2013 a través de la Ley anteriormente citada.

De la dicción del artículo 2.e) LPH se deduce que la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal se producirá *"en los casos en que así lo dispongan sus estatutos"*. A nuestro juicio, esto debe entenderse desde una doble óptica: por un lado, significa que sólo se aplicará a aquellas entidades urbanísticas de conservación en que los estatutos así lo dispongan; y por otro, sólo se aplicará no a todo lo relacionado con las mismas, sino sólo con aquellos aspectos que expresamente se determinen y sean compatibles con su naturaleza.

En este sentido, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO[521] destaca que, no obstante la sumisión a la Ley de Propiedad Horizontal en los aspectos que esta resulte aplicable, los estatutos deberían manifestar la sumisión al orden jurisdiccional civil. Entre estas cuestiones, destaca el *"recurso al proceso monitorio para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias"*. No obstante, en cuanto a su relación con la Administración, estarán sometida a la jurisdicción contencioso-administrativa. Sin perjuicio ello, LOSCERTALES FUERTES[522] afirma que, aunque no haya sumisión expresa en los estatutos a la Ley de Propiedad Horizontal, ésta se aplicará supletoriamente *"si el problema que se plantea no encuentra solución en el propio reglamento"*[523]. Establece este autor la aplicación supletoria de la Ley de Propiedad Horizontal, puesto que, aunque la misma no establezca tal carácter como sí lo hace el artículo 4.3 CC respecto de esta noma, la supletoriedad puede derivar de la aplicación analógica de la misma según dispone el artículo 4.1 CC.

---

actuante y que, en consecuencia, aforan su conflictividad en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo o civil".

CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA, A. Temporalidad versus perpetuidad de las Entidades Urbanísticas de Conservación. Práctica Urbanística n.º 154, septiembre-octubre 2018. Editorial Wolters Kluwer. *"Las Entidades Urbanísticas de Conservación (subtipo de las entidades urbanísticas colaboradoras) son asociaciones «privadas» (de naturaleza administrativa) de configuración legal que surgen así como típica manifestación de colaboración y participación de los particulares en la gestión urbanística siendo de pertenencia obligatoria cuando así lo determine la ley o, en su caso, el plan"*.

[521] BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 181-183. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[522] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 7-8. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[523] LOSCERTALES FUERTES se refiere al Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978.

No obstante, no existe un criterio jurisprudencial unánime, puesto que mientras que los AAP Sevilla de 2 de febrero[524] y 24 de mayo de 2017[525], y AAP Toledo de 10 de febrero[526] y 29 de marzo de 2017[527] son partidarios de la aplicación del orden jurisdiccional civil para la reclamación de cuotas; sin

[524] AAP Sevilla, (Sec. 8.ª), 22/2017, de 2 de febrero. SP/AUTRJ/929504.

[525] AAP Sevilla, (Sec. 5.ª), 141/2017, de 24 de mayo. SP/AUTRJ/920311. *"Aunque las administraciones públicas ejecutan siempre sus propias resoluciones sin acudir a la vía judicial, porque obviamente es más rápido y eficaz para ellas, en realidad no hay una norma en nuestro ordenamiento jurídico que prohíba o impida a un ente público reclamar una deuda a un ciudadano por la vía judicial. Menos aun cuando se trata de una entidad tan peculiar como las Entidades Urbanísticas de Conservación donde conviven los aspectos públicos y privados.*

En definitiva, con independencia de la naturaleza pública, privada o mixta de estas entidades, lo que en su caso sería relevante para saber ante que jurisdicción han de ser demandadas, nada les impide reclamar las deudas frente a ciudadanos particulares por la vía civil.

Debe pues estimarse el recurso, revocar la resolución apelada y acordar que se admita a trámite la solicitud de proceso monitorio".

[526] AAP Toledo, (Sec. 1.ª), 21/2017, de 10 de febrero. SP/AUTRJ/903706. *"Sobre la cuestión que se suscita en este recurso esta Sala se ha pronunciado en multitud de ocasiones para negar que la reclamación de las cuotas que los propietarios de inmuebles de una urbanización han de abonar por los gastos comunes deban ser conocidas por una jurisdicción que no sea civil aun cuando se trate de entidad urbanística colaboradora de conservación la que efectúe la reclamación". "Por tanto carece por completo de base legal la decisión del juez a quo de estimar que la reclamación de cuotas para el mantenimiento de la comunidad, corresponda al orden contencioso administrativo dado que legalmente se establece todo lo contrario, que es el orden civil".*

[527] AAP Toledo, (Sec. 1.ª), 57/2017, de 29 de marzo. SP/AUTRJ/909205. *"El auto recurrido confunde por completo el aspecto relativo a la naturaleza jurídica de la entidad reclamante con el que se refiere a la del hecho o acto cuyo cumplimiento reclama.*

Si bien es cierto que la entidad demandante está sometida, en cuanto a su constitución y funcionamiento, al derecho administrativo lo es solo en cuanto que realiza funciones que correspondan a la administración local.

Como se ha visto la Ley 8/2013 ha sometido a estas entidades a la totalidad de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se refiere a actuaciones que se corresponda con el ámbito objetivo de la misma a que se refiere el art. 1, y el) y f) del art. 9 se puede acudir al procedimiento monitorio, del que no puede discutirse solo conoce, salvo el previsto en la legislación social, la jurisdicción civil. Y el apartado e) del citado art. 9 recoge la obligación de los propietarios de contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales. Cuestión distinta si lo que se pretendiera fuese el cobro de los gastos de urbanización, en relación con el cual, al tratase de ejecución del planeamiento cuya competencia es de la Administración Local o Autonómica, que es ejercida la entidad urbanística por sustitución, dado que tales pagos no se contemplan en la Ley de Propiedad Horizontal y, además, se refieren a actos puramente administrativos".

Por tanto, carece por completo de base legal la decisión del juez a quo de estimar que la reclamación de cuotas para el mantenimiento de la comunidad, corresponda al orden contencioso administrativo dado que legalmente se establece todo lo contrario, que es el orden civil".

embargo, la STS de 10 febrero de 2015[528] y los ATS de 18 de marzo de 2015[529], AAP Madrid de 22 de septiembre de 2017[530] y AAP Zaragoza de 23 de octubre de 2020[531] consideran aplicable la jurisdicción contencioso-administrativa, sin que en los estatutos se pueda conceder la posibilidad de elegir entre ambos órdenes jurisdiccionales, civil o contencioso-administrativo. Nuestro criterio se decanta por la primera postura, en el sentido de considerar competente la jurisdicción civil siempre que sus estatutos dispongan la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que en lógica consecuencia implicará la aplicación del orden jurisdiccional civil y en concreto el procedimiento monitorio regulado en el artículo 812 y ss. LEC, con las especialidades contenidas en el artículo 21 LPH. Entendemos que, en todo caso, no procederá la libre elección del orden jurisdiccional competente, de modo que, si se opta por la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal para la reclamación de cuotas, será exclusivamente competente el orden jurisdiccional civil, mientras que en caso de que los estatutos no contemplen tal aplicación, será competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para revisar la vía de apremio utilizada para su reclamación.

2.- Deudor

2.1.- Propietario

2.1.1.- Consideraciones generales

Siempre hemos denominado elementos privativos como contraposición a los elementos comunes del edificio, es cierto que la Ley de Propiedad

---

[528] Sentencia (Sección1ª) núm. 26/2015 de 10 de febrero. RJ 2015\388.

[529] ATS, Sala Primera, de 18 de marzo de 2015. SP/AUTRJ/849176.

[530] AAP Madrid, (Sec. 8.ª), 322/2017, de 22 de septiembre. SP/AUTRJ/924131. *"La aplicación del anterior fundamento jurídico lleva a declarar la falta de jurisdicción de esta Sala, siendo irrelevante a estos efectos la remisión que la Ley de Propiedad Horizontal hace de la aplicación de su régimen jurídico a dichas entidades urbanísticas, cuando lo prevean los estatutos, -artículo 2 e)- o bien la del artículo 24.4 del mismo Cuerpo legal, donde se prevé que los complejos inmobiliarios que no adopten la forma de jurídica de Comunidad de Propietarios, se les aplicará supletoriamente dicha LPH, pues en nada obsta esta declaración de competencia jurisdiccional del régimen jurídico sustantivo aplicable, que es cuestión distinta, correspondiendo por tanto el conocimiento del asunto a la contencioso-administrativa, al amparo del artículo 37.2 de la LEC"*.

[531] AP Zaragoza, (Sec. 2.ª), 152/2020, de 23 de octubre. SP/AUTRJ/1082389. *"De todo lo anterior se desprende que la competencia para conocer de las presentes actuaciones corresponde a la jurisdicción contencioso administrativa, no pudiendo admitirse que los estatutos de la propia entidad puedan contener normas que determinen la jurisdicción que ha de resultar competente habilitando, como aquí sucede, a la propia entidad para seguir, la "vía de apremio" o la "vía civil" a su elección"*.

Horizontal establece distintas denominaciones: así el artículo 1.II LPH se refiere a ellos como *"locales"*, mientras que el artículo 3.1.c) LPH los denomina *"espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente"*. El artículo 396 CC se refiere a ellos como "los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública". En todos los casos estamos ante sinónimos y nos estamos refiriendo al mismo concepto jurídico.

El obligado a contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble es el propietario de cada elemento privativo, por que dicha obligación se encuadra dentro de la relación de obligaciones contenida en el artículo 9 LPH, que literalmente señala: *"Son obligaciones de cada propietario"*. Por lo tanto, la obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble corresponde a cada propietario de cada elemento privativo, que por ello y conforme determina el artículo 3 LPH, es copropietario de los elementos comunes en proporción a la cuota establecida en el título constitutivo. Dicha cuota es la que servirá, no sólo como referencia para atribuir la proporción en la propiedad común, sino para contribuir a su mantenimiento, salvo que especialmente se establezca otra proporción en la forma ya señalada en capítulos precedentes, todo ello de conformidad con lo señalado en el artículo 9.1.e) LPH.

En apoyo de lo anterior, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 21.1 LPH, que reitera la obligación de cumplimiento de las obligaciones de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble y a la constitución del fondo de reserva por parte del propietario de la vivienda o local, en el tiempo y forma determinados por la junta de propietarios. Nuestro criterio es que también deberían haberse incluido las plazas de aparcamiento o trasteros, que cuando no son anejos inseparables de la vivienda o local y cuentan con su correspondiente cuota de participación, tienen sus propietarios la obligación de contribuir a las obligaciones descritas en el artículo 9.e) y f) LPH.

Por lo tanto, los obligados al adecuado sostenimiento del inmueble son sus propietarios; de hecho, GARCÍA ABURUZA[532] considera que se trata de *"la obligación más esencial"* de todas las que tiene el propietario respecto de la comunidad.

No obstante lo anterior, y como ya hemos tenido ocasión de analizar con carácter precedente, existen supuestos de exoneración de la obligación de pago a determinados propietarios y en determinadas circunstancias. Estas

[532] GARCÍA ABURUZA, M.P. Legitimación pasiva y cuotas comunitarias: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015. Revista Aranzadi Doctrinal n.º 2/2016, Parte Estudios. Editorial Aranzadi, S.A.U. BIB 2016\209.

circunstancias como señala POLO PORTILLA[533], son las siguientes: cláusulas de exoneración establecidas en el título constitutivo, acuerdo unánime de la comunidad; y los supuestos contemplados en el artículo 17.1 y 4 LPH.

Si bien es cierto que puede surgir un deber moral de pago[534], esto no puede ser considerado como una conducta precedente a fin de invocar la doctrina de los actos propios, ni siquiera la posibilidad de convertir la obligación natural en civil, siendo aquélla antecedente lógico de ésta. Compartimos con la MUÑOZ GARCÍA el carácter irrepetible del pago del propietario frente al usuario del elemento privativo, debiendo subrayar que el único legitimado pasivamente será el propietario, nunca quien hace uso del elemento común. Así se desprende de lo dispuesto en los artículos 9.1.e) y 17.11 LPH.

Hasta la reforma del artículo 21.1 LPH realizada a través de la Ley 10/2022, la literalidad del precepto era clara: *"Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta"*. El vigente artículo 21 LPH no hace mención expresa al propietario, sustituyéndolo por el *"obligado al pago"*, merece una crítica negativa porque arroja oscuridad donde antes había claridad. No era necesario esconder la palabra "propietario", pues parece que el legislador tuviera miedo a equivocarse al unir la obligación de pago con la figura del propietario del elemento privativo. Es evidente que la unión de obligación de pago y propietario resulta del propio artículo 9.1.e) LPH, por lo que no hubiera estado de más haber mantenido la función de propietario, e incluso la redacción antes transcrita del artículo 21.1 LPH anterior a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio. Desde nuestro punto de vista, por este y otros motivos que se irán analizando, estamos ante una reforma legislativa innecesaria, confusa y poco práctica, que cuenta con escasos aciertos que también serán objeto de análisis.

2.1.2.- Titular registral no propietario

No debemos confundir la realidad de ser propietario con el hecho de ser titular registral, puesto que los derechos reales, y entre ellos la titularidad dominical, se crean y se extinguen al margen del Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las importantes funciones de publicidad y presunción que éste despliega en favor de aquellos.

---

[533] POLO PORTILLA, M.J. ¿Cuándo un propietario puede dejar de pagar los gastos comunes? Opinión. Enero 2021. SP/DOCT/109039.

[534] MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Págs. 37-45. Editorial Dykinson. 2006. ISBN 84-9772-792-4.

A este respecto, compartimos con GONZÁLEZ CARRASCO[535] la consideración de que el deudor es el propietario en cuanto "concepto dominical y no necesariamente registral". Dado que el derecho de propiedad no es de constitución registral, siendo su inscripción meramente voluntaria, nos podemos encontrar ante el supuesto de transmisión dominical no inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta situación no hará que el obligado al pago sea el titular registral, sino que lo será el auténtico propietario, con independencia del título de transmisión. En este sentido se pronuncia la SAP Valencia de 29 de mayo de 2019[536]. Esta situación no es novedosa, puesto que como ya manifestaba antes de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999 DIAZ MARTÍNEZ[537], prevalece *"la apariencia sobre la situación real"*, pues ya en ese momento se consideraba contrario a las reglas de la buena fe el hecho de no notificar el cambio de titularidad, siendo plasmado ahora legalmente a través del artículo 9.1.i) LPH.

Es más, como con acierto señala la SAP Madrid de 26 de junio de 2020[538], cuando no exista coincidencia entre el auténtico propietario y el titular registral, a este tan solo será demandado a los efectos de garantizar la ejecución sobre el bien inscrito en el Registro de la Propiedad. De hecho, esta sentencia se refiere a una demanda dirigida contra el propietario deudor de la vivienda por título expedido por la Comunidad de Madrid a través de su Agencia de la vivienda social, lo que nos lleva a las situaciones en que las administraciones quienes promueven edificios de protección oficial de promoción pública, en los que se mantiene la titularidad registral de la vivienda hasta que no se produce el pago íntegro del precio fijado de compraventa. En estos casos entendemos que el adjudicatario de la vivienda es quien debe contribuir al mantenimiento

---

[535] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 853. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[536] SAP Valencia, (Sec. 7.ª), 231/2019, de 29 de mayo. SP/SENT/1014361. *"No se comparte la valoración de las pruebas de la sentencia de instancia en este extremo visto el claro tenor del art.9.1.e) de la LPH ya citado en que se basa la demanda pues, la obligación de pago que este incluye para cualquiera que sea el propietario actual y el título de su adquisición, alcanza en su ámbito objetivo estrictamente a los impagos por gastos generales del inmueble, entendiendo por tales a los que alude dicha norma y sólo posibles deudas que se hayan podido generar en la anualidad anterior a la transmisión del inmueble, como se afirma en el recurso por lo que no cabe dar lugar a esta reclamación fundada en tal norma"*.

[537] DIAZ MARTÍNEZ, A. Propiedad horizontal y Registro de la propiedad: Título constitutivo y responsabilidad patrimonial. Págs. 163-176. Editorial Mc Graw- Hill. 1996. ISBN 84-481-0682-2.

[538] SAP Madrid, (Sec. 10.ª), 270/2020, de 26 de junio. SP/SENT/1061025 "En la referida sentencia se fija como doctrina 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 sólo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre".

del edificio, por más que se trate a nuestro juicio, de una compraventa con precio aplazado y con reserva de dominio y ello, porque así consta en los documentos privados que suscriben con las Administraciones públicas, puesto que en caso contrario deberían se estas quienes contribuyeran a su mantenimiento. Por ello, a quien le incumbe el cumplimiento de la obligación descrita en el artículo 9.1.e) LPH es al ciudadano adjudicatario, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, pueda demandarse al titular registral a los efectos de garantizar la ejecución sobre el bien inscrito. En este supuesto se cumple con la teoría del título y modo, puesto que existe contrato privado de compraventa que no se eleva a público hasta el pago completo del precio, y, además, se produce la entrega del elemento privativo en el mismo momento de suscripción del contrato privado.

Esta misma situación se produce en todos aquellos supuestos en que el auténtico titular dominical no tenga inscrito el elemento privativo, como así determina la STS de 22 de abril de 2015[539]. De hecho, esta sentencia fija como doctrina 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 sólo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre"*. Esta doctrina es la que se ha venido manteniendo, siendo recogida a título de ejemplo, por el AAP Murcia de 10 de mayo de 2021[540].

---

[539] STS, (Sala Primera), 211/2015, de 22 de abril. SP/SENT/810253. *"Ahora bien, 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.*

Así lo vienen entendiendo la mayor parte de los tribunales, como cita la parte recurrente, y así lo ha venido sosteniendo la DGRN con fundamento en los principios de legitimación y tracto sucesivo.

Según las RRDGRN de 30 de junio 1986, 18 de mayo 1987 y 9 de febrero 1997 "si en el momento de interponerse la demanda en reclamación del pago de los gastos de comunidad el piso o local hubiese pasado a poder de tercero en quien no concurra la condición de deudor personal de las mensualidades reclamadas, también contra aquél deberá dirigirse aquélla, pero no en cuanto a la pretensión personal de obtención de una sentencia condenatoria al pago, sino en cuanto a la real por la que se pretende el reconocimiento y traslado al Registro de una afección real, ya existente por disposición legal, coordinándose de este modo la especial protección brindada por el art. 9.5 de la LPH con los principios de legitimación y tracto sucesivo (arts. 1, 20 y 38 LH)".

[540] AAP Murcia, (Sec. 1.ª), 252/2021, de 10 de mayo. SP/AUTRJ/1110697.

En este sentido, establecía el derogado artículo 21.4 LPH que demandar al titular registral es una mera facultad del demandante cuando la reclamación se dirige a través del procedimiento monitorio que dicho precepto regula, por lo que entendíamos que el que accionara a través de este procedimiento, o incluso a través del procedimiento declarativo que corresponda en función de la cuantía reclamada, tan sólo estaría obligado a demandar al titular registral cuando se pretendiera finalmente el embargo del elemento privativo. Esta situación en la actualidad se ha consagrado legislativamente a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsarla actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, cuyo artículo 21.2 contiene la posibilidad de que el titular registral sea demandado a los solos efectos del embargo del inmueble del que en realidad no es propietario y por lo tanto, tampoco sujeto pasivo de la obligación de pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble. Por lo tanto, este criterio que se deducía de la doctrina jurisprudencial fijada por la STS de 22 de abril de 2015, a raíz de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal realizada a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, se consagra a nivel legal.

Si se diera el caso de una notoria solvencia del deudor, que evidenciara la falta de necesidad del embargo del inmueble, ya que en muchos casos resulta desproporcionado en relación a la cuantía de este tipo de procedimientos, entendemos que es acorde a la lógica reclamar exclusivamente al auténtico propietario. Por ello, no podemos compartir con MUÑOZ GARCÍA[541] que estemos ante lo que denomina litisconsorcio propio o legal, sin perjuicio de que éste se produzca en el caso de pretender hacer valer en juicio la afección real del inmueble. Por lo tanto, la comunidad demandante podrá optar entre demandar al auténtico propietario conjuntamente con el titular registral a fin de garantizar la ejecución real sobre el elemento privativo; o bien, demandar en exclusiva al auténtico propietario.

Sin perjuicio de que el titula registral no sea el obligado al pago, le puede interesar proceder al pago a fin de evitar la ejecución. En este caso nos encontramos ante el supuesto de subrogación legal regulado en el artículo 1210.3 CC. Compartimos con GALICIA AIZPURUA[542] el criterio de que, aunque el precepto citado disponga "se presumirá que hay subrogación", lo cierto es que la subrogación se produce como "consecuencia automáticamente

[541] MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Págs. 126-129. Editorial Dykinson. 2006. ISBN 84-9772-792-4.

[542] GALICIA AIZPURUA, G. La disciplina sobre el pago por tercero y el alcance de la subrogación. Editorial Tirant online. 2006. TOL826.157.

anudada a las mismas y sin necesidad, por tanto, de ninguna clase de declaración de voluntad".

2.1.3.- Propietario deudor residente en el extranjero

Siendo España un país eminentemente turístico, muchas de las viviendas en régimen de propiedad horizontal sitas en las zonas turísticas son propiedad de ciudadanos extranjeros. Esto plantea un doble problema: en primer, lugar el domicilio para las notificaciones y citaciones aplicables a cuestiones comunitarias; por otro lado, el foro y legislación aplicable[543].

El primero de ellos se resuelve a través de la obligación contenida en el artículo 9.1.h) LPH, que establece la necesidad de que todo copropietario designe en España un domicilio a efectos de notificaciones o citaciones. En caso de que no lo hiciera, se entenderá designado el elemento privativo del que es propietario en el edificio. Si aun así no pudiera ser notificado en dicho elemento privativo, o en el designado a tal efecto en España, se realizará mediante la colocación en el tablón de anuncios o lugar visible de la correspondiente comunicación, que deberá contener la fecha en que se realiza y las causas por las que no se ha realizado en la forma expresa anteriormente referida. Hecha la comunicación de esta forma, surtirá plenos efectos jurídicos a partir del tercer día de exposición en el tablón de anuncios o lugar visible, siempre que, además, cuente con la firma de secretario y el visto bueno del presidente. El artículo 21.3 LPH reformado a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, confirma de manera expresa la posibilidad de notificación presunta al deudor, si bien dejando claro que se trata de un remedio subsidiario. No obstante, todos estos actos de comunicación serán objeto de estudio más detallado a la hora de analizar la reclamación judicial de la deuda.

En segundo lugar, hay que tener en cuenta una cuestión de derecho internacional privado, como es la determinación de la ley aplicable en estos supuestos, así como el foro correspondiente. Esta cuestión queda resuelta en la

[543] DIAGO DIAGO, M.P., Reclamación del pago de las cuotas de la comunidad cuando los propietarios de la vivienda están domiciliados en el extranjero Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 8 de mayo de 2019. Asunto C–25/18: Kerr (LA LEY 47044/2019). La Ley Unión Europea, N.º 74, 31 de octubre de 2019, Wolters Kluwer. *"España es un país cuyos encantos atraen a extranjeros que desean vivir aquí y que adquieren bienes inmuebles en nuestro país. El mercado inmobiliario español se caracteriza por un elevado número de inmuebles que son adquiridos por personas (la mayoría extranjeras) que residen en el extranjero y que vienen a pasar sus vacaciones a España. Así ocurre muy significativamente en la Costa del sol y en las islas. Este panorama contiene los elementos clave para que se propicie la litigación internacional en los casos en que los propietarios dejan de hacer frente a los pagos de la comunidad".*

STJUE de 8 de mayo de 2019[544]. Según esta sentencia no estamos ante acciones derivadas de derechos reales, *"sino que se fundamenta en los derechos de la comunidad al pago de las cuotas relativas al mantenimiento de los elementos comunes de un inmueble"* CREMADES GARCÍA[545] considera que sí que estamos ante acciones reales al estar ejerciéndose *"una facultad derivada de su derecho subjetivo de propiedad"*. DIAGO DIAGO[546] comparte el criterio de la sentencia al considerar el pago de cuotas comunitarias como una prestación de servicios a la hora de determinar el foro y legislación aplicable, correspondiendo por tanto el foro del país donde se encuentre el inmueble, así como será de aplicación su legislación nacional. Por lo tanto, estando el inmueble en España, serán competentes los tribunales españoles, con aplicación de la legislación española, tanto material cómo procesal. Consideramos que esta sentencia tiene un carácter finalista, en el sentido de facilitar a las comunidades de propietarios la reclamación judicial de las deudas comunitarias; por ello sorprende la afirmación que contiene respecto de que las reglas de competencia deben ser interpretadas en sentido estricto. Se pretende evitar que resulte de aplicación el artículo 4 del Reglamento 1215/2012 regulador de la competencia judicial en la unión europea, que establece como

---

[544] STJUE, Sala Primera, de 8 de mayo de 2019. SP/SENT/1000851.

[545] CREMADES GARCÍA, P. Propiedad Horizontal e impago de cuotas por vecinos domiciliados en el extranjero. Artículo Monográfico. Marzo 2021. Editorial Sepín. SP/DOCT/111449.

[546] DIAGO DIAGO, M.P., Reclamación del pago de las cuotas de la comunidad cuando los propietarios de la vivienda están domiciliados en el extranjero Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 8 de mayo de 2019. Asunto C–25/18: Kerr (LA LEY 47044/2019). La Ley Unión Europea, N.º 74, 31 de octubre de 2019, Wolters Kluwer. *"El Tribunal de Justicia sí que considera, por contrario, que el litigio está referido a un contrato de prestación de servicios en el sentido del art. 4. 1 b). El motivo se encuentra en el mismo objeto del litigio. Como ya se ha señalado en repetidas ocasiones, éste es la ejecución de la obligación de pago de las cuotas de la comunidad relativas a las cargas del inmueble y de ahí, que se inserte en el concepto de servicios. El Tribunal vuelve a recordar el mencionado concepto de "servicios" asentado en su jurisprudencia y que implica que la parte que los presta realice una actividad como contrapartida de una remuneración, justo lo que ocurre en la acción que conoce el Tribunal búlgaro". "Esta sentencia tiene un valor especial en el marco de la problemática que tantas veces se plantea en los países, como el nuestro, en que un elevado número de personas que residen en el extranjero adquieren un inmueble. El mercado inmobiliario agradece estas compra–ventas que lo enriquecen, ahora bien, los problemas llegan cuando los propietarios dejan de pagar las cuotas y se tienen que reclamar judicialmente. El recurso al foro general es obvio que aumenta los gastos procesales, por ello debe ser bienvenida la apertura del foro especial en materia de prestación de servicios. Se trata de un foro perfectamente previsible para los demandados que responde a los criterios de seguridad jurídica y que facilita la litigación. A su vez, la calificación de prestación de servicios determina que la ley aplicable sea la del país en el que el prestador de servicios tenga su residencia habitual, lo cual vuelve a estar en consonancia con las exigencias de seguridad jurídica en el espacio judicial europeo, a las que tienen que contribuir las normativas de la Unión".*

regla general que *"los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en cuyo territorio tiene su domicilio el demandado, constituye la regla general"*[547]. Si no fuera así, la carga procesal que se impondría a las comunidades de propietarios será tan alta, que en la mayoría de los casos renunciarán a la reclamación, dado que los costes serán en muchos casos superiores que al principal de la deuda reclamada.

2.1.4.- Determinación temporal del obligado al pago

La regla general sobre el obligado al pago viene determinada en el artículo 17.11 LPH, que reitera lo establecido hasta la reforma de la Ley de propiedad horizontal de 2013, en el artículo 11.5 LPH –hasta 2003, venía regulado por el artículo 11.4 LPH-. Conforme a dicho precepto, el obligado al pago será quien es el titular dominical del elemento privativo en el momento en que se exija el pago.

De una primera lectura del mencionado precepto, parece que el mismo tiene como objeto tan sólo *"las derramas para el pago de mejoras"*. Entendemos que el legislador yerra cuando las denomina así, puesto que su aplicación no sólo es para mejoras del edificio, sino para todos los gastos que haya que realizar para el adecuado sostenimiento del inmueble, incluido mejoras, englobando todos aquellos cuya determinación provengan de acuerdos debidamente adoptados. En este mismo sentido se pronuncia GONZÁLEZ CARRASCO[548].

Conviene delimitar el concepto exigibilidad, en el sentido de que el pago no resulta exigible cuando se ha adoptado el acuerdo, sino cuando el propio acuerdo determina que ha de realizarse el pago. En esta obligación resalta como elemento esencial el tiempo en que ha de procederse al pago. En este sentido, la obligación de pago no es exigible en el momento en que se acuerda el pago de las mensualidades ordinarias de gastos comunes, sino que lo será en

---

[547] Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012 relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Artículo 4: *"1. Salvo lo dispuesto en el presente Reglamento, las personas domiciliadas en un Estado miembro estarán sometidas, sea cual sea su nacionalidad, a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado. 2. A las personas que no tengan la nacionalidad del Estado miembro en que estén domiciliadas les serán de aplicación las normas de competencia judicial que se apliquen a los nacionales de dicho Estado miembro"*.

[548] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 853. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5. *"El momento de la exigibilidad es el que se haya dispuesto como fecha de devengo en el acuerdo por el que se decidió la derrama y, tratándose de gastos ordinarios, el momento en que los mismos han de hacerse efectivos"*.

el momento en que se haya determinado la obligación de pago. Es decir, si se determina que los pagos serán mensuales, la obligación de pago recaerá sobre quien es titular dominical ese mes, no sobre quien lo era cuando se adoptó el acuerdo. Del mismo modo, si lo aprobado ha sido una derrama para una mejora –como señala el precepto-, o bien para una actuación necesaria de las reguladas en el artículo 10 LPH, la obligación de pago no recaerá sobre quien es propietario en el momento de la adopción del acuerdo, sino sobre quien lo sea en el momento en que se haya señalado en el acuerdo que debe pagarse. Si se acuerda la realización de una obra -de mejora o necesaria, da igual[549]-, y se señala una fecha en la que debe realizarse el pago, corresponderá realizarlo a quien sea propietario en la fecha señalada[550]. En el ámbito jurisprudencial adoptan esta doctrina SAP Santa Cruz de Tenerife de 27 de septiembre de 2019[551], y SAP Albacete de 5 de diciembre de 2016[552].

Del mismo modo, puede llevar a error el término *"exigibilidad",* en el sentido de que pueda entenderse como el momento en que es exigible judicialmente, incluso pudiera confundirse con el momento en que

---

[549] Este criterio lo mantiene igualmente POLO PORTILLA, M.J. Gastos Comunes. Devolución de saldos. Artículo Monográfico. Enero 2021. SP/DOCT/109594. *"Por lo expuesto, el nuevo propietario estará igualmente obligado al abono de las futuras derramas que deriven a las obras a acometer, pues es el comprador, en este caso el nuevo propietario, el que responde, tal y como preceptúa el art. 17.11 LPH, donde se establece que las derramas serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades, que, si bien alude a mejoras, entendemos extensible al resto de las derramas"*.

[550] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 252-253. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9. *"Pues bien, si hay cambio de propietario, será el nuevo el que deberá pagar las derramas si se pasan cuando ya ha adquirido la titularidad, aunque no hubiera intervenido en la aprobación de la Junta. Esto último es importante y debe valorarse como un acierto pleno, en base a la "afección real" del art. 9.1.e) pues, por una parte, es el nuevo titular quien se beneficiará de la obra, pero, sobre todo, esto ofrece seguridad a la Comunidad para el cobro de los recibos"*.

[551] SAP Santa Cruz de Tenerife, (Sec. 4.ª), 410/2019, de 27 de septiembre. SP/SENT/1035107. *"En cuanto a las derramas, consideramos que el art. 17.11 de la LPH es claro en cuanto a quién debe afrontarlas, quién sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras"*.

[552] SAP Albacete, (Sec. 1.ª), 442/2016, de 5 de diciembre. SP/SENT/885474. *"En este punto se estima que el hecho determinante del nacimiento de la deuda no radica en la mera aprobación en la Junta del plan del gasto general derivado de obras necesarias, sino del momento en que ese gasto convierte en exigible la deuda derivada de la derrama aprobada, que es precisamente cuando se emiten para su cobro los respectivos recibos, pues aquí la deuda, al no coincidir el momento de su aprobación en Junta con el efectivo devengo, no es exigible desde su aprobación sino desde un momento posterior al estar fraccionado el pago en distintos plazos, pues antes del vencimiento de los mismo su pago no era exigible.*

En el caso de autos es obvio que el acuerdo del pago de la derrama se ha adoptado cuando era propietario el vendedor, pero tras el acuerdo vende antes de que se hayan girado los recibos a los comuneros, por lo que ha de ser en este caso la parte compradora quien soporte el pago de la derrama".

efectivamente se exija en sede judicial. El primero de los supuestos, se refiere al momento en que el reconocimiento y liquidación de deuda han sido aprobados en junta de propietarios, así como su reclamación en sede judicial, lo que no debe confundirse con que la deuda está vencida, puesto que nos estamos refiriendo a exigibilidad judicial. El segundo, se refiere al momento exacto en que se produce la reclamación judicial. Ninguno de estos supuestos se refiere al concepto de exigibilidad contenido en el artículo 17.11 LPH, de ahí que consideremos que el término exigibilidad no es el más correcto, puesto que a lo que realmente la ley pretende referirse al término "deuda vencida". Por lo tanto, entendemos que no se trata tanto del concepto de deuda exigible en sede judicial en ese momento, puesto que se precisa el acuerdo de reconocimiento de deuda previamente notificado como requisito de procedibilidad, sino como de deuda vencida. Esta es la interpretación que se deduce del artículo 21.1 *"in fine"* de la Ley de Propiedad Horizontal.

No obstante, nada impide que fruto de la autonomía de la voluntad de las partes, plasmada fundamentalmente en el artículo 1255 CC, la parte compradora y vendedora puedan acordar quién asuma la obligación de pago Cualquier acuerdo entre las partes en este sentido, se circunscribirá a la relación personal entre ellas, no afectando al crédito que ostenta la comunidad de propietarios que quedará al margen de dichos acuerdos. En este sentido se pronuncia la SAP Madrid de 18 de diciembre de 2018[553], al afirmar que la norma contenida en el artículo 17.11 LPH no es de carácter imperativo, sino dispositivo para las partes contratantes, por lo que bien en escritura pública pudo acordarse de que un pago fuera hecho por el vendedor, aunque fuera exigible cuando la titularidad dominical ya hubiera sido transmitida al comprador. No obstante, nuestro criterio en todo caso es, que sin perjuicio de

[553] SAP Madrid, (Sec. 25.ª), 456/2018, de 18 de diciembre. SP/SENT/995993. *"La falta de razonabilidad y el error patente se vinculan a la discrepancia con la desestimación de la pretensión como cuestión de fondo, desestimación que la resolución recurrida justifica con referencia al acuerdo entre partes, art. 1255 CC, al que llegaron en la Notaría en el momento de la compraventa del inmueble, julio de 2015, en el que los demandados compradores tuvieron conocimiento de la existencia de derramas vinculadas a la vivienda hasta el año 2021 y que dio lugar a nuevo acuerdo entre partes por el que los compradores retuvieron parte del precio para pago de dichas derramas, valoración de la prueba plenamente compartida en la presente alzada, y que llevó a desestimar la pretensión del recurrente.*

La premisa de la que parte el recurrente es considerar la norma que se afirma infringida, art. 17.11 LPH, norma imperativa, afirmación no compartida por contener la norma previsión determinativa del obligado al pago por la vinculación con el inmueble en el momento de la exigibilidad de la obligación, contenido dispositivo que no es incompatible con la autonomía de la voluntad en la compraventa para determinar entre partes quien asume dicho pago, acuerdo de compraventa asumido por el recurrente ante Notario y en el que ninguna incidencia invalidante tiene la previsión normativa invocada por el recurrente por no tener contenido imperativo o prohibitivo".

que estemos ante una norma de carácter dispositivo, al tratarse de la excepción de una norma de rango legal como es el artículo 17.11 LPH, y siendo la regla general que quien debe pagar es el propietario en el momento de exigibilidad del pago, entenderse que quien deba pagar sea el transmitente por haberse pactado así, requiere que la carga de la prueba recaiga sobre quien pretenda que a pesar de ser el propietario en el momento de ser exigible el pago, no deba dicha cantidad. En todo caso, frente a la comunidad de propietarios el obligado al pago es el propietario en el momento de la exigibilidad, y si considera que hay un pacto por el que el vendedor asume el pago deberá repetir contra el mismo, pero sobre el comprador recaerá la carga de la prueba. Además, no podrá excepcionar a la comunidad ese acuerdo con el vendedor, por ser un pacto de naturaleza personal derivado de un contrato de compraventa según lo dispuesto en el artículo 1257 CC.

2.2.- Copropiedad

Si bien anteriormente se dictaron sentencias contradictorias acerca de la naturaleza solidaria o mancomunada de la deuda comunitaria en caso de que varias personas sean titulares dominicales del elemento privativo en régimen de comunidad de bienes en régimen de proindivisión[554], lo cierto es que entendemos que en la actualidad dicha contradicción se encuentra superada. En este sentido, la generalidad de la doctrina considera que nos encontramos ante una obligación solidaria de los copropietarios frente a la comunidad de propietarios, sin perjuicio de la mancomunidad en cuanto a la relación interna entre ellos[555].

En el ámbito jurisprudencial[556], la unanimidad de las sentencias dictadas posteriormente reconoce la solidaridad de la obligación. La SAP Badajoz de 20 de diciembre de 2021[557] fundamenta la solidaridad de este tipo de obligaciones

---

[554] COBO PLANA, J.J. Naturaleza mancomunada o solidaria de la responsabilidad de los copropietarios de una vivienda, en su contribución a los gastos generales de la Comunidad. Arts. 9.1 e) LPH y 393 y 1.137 CC. Artículo Monográfico. Enero 2002. Editorial Sepín. SP/DOCT/1089.

[555] En este sentido, GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. La obligación de contribuir a los gastos generales en la Ley de Propiedad Horizontal tras la Ley 8/1999. Artículo monográfico. Editorial Sepín. Septiembre 1.999. SP/DOCT/945; MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). 2006. Editorial Dykinson. ISBN 84-9772-792-4; CARRERAS MARAÑA, J. M. Algunos problemas de legitimación pasiva en la reclamación de deudas comunitarias Artículo Monográfico. Septiembre 2016. Editorial Sepín. SP/DOCT/20819.

[556] AAP Madrid, Sec. 13.ª, 122/2021, de 12 de mayo. SP/AUTRJ/1110692 Y SAP Toledo, Sec. 1.ª, 1262/2021, de 1 de octubre. SP/SENT/1123580.

[557] SAP Badajoz, (Sec. 2.ª), 996/2021, de 20 de diciembre. SP/SENT/1133756.

en que se trata de una obligación indivisible *"ex lege"*, la naturaleza *"propter rem"* de la obligación, y tratarse de una obligación con solidaridad implícita, reconociéndose tal carácter por el Tribunal Supremo[558].

En el ámbito doctrinal, LOSCERTALES FUERTES[559] justifica la solidaridad por dos motivos: por un lado, considera que la cuota es indivisible y, por otro, por determinación legal derivada del artículo 15.1.II LPH al exigir el nombramiento de un representante para la asistencia y votación en juntas de propietarios, con lo que nos encontramos por ello ante la debida interpretación del artículo 1137 CC. Señala VELA TORRES[560], con cita de la STS de 4 de noviembre de 2021[561], que en los supuestos de copropiedad de un elemento privativo, la prescripción que alegue cualquiera de los partícipes beneficiará a todos, lo que a nuestro juicio implica un reconocimiento implícito de la solidaridad. Sin embargo, GONZÁLEZ CARRASCO[562] considera criticable esta doctrina, aunque reconoce que la jurisprudencia ha interpretado que nos encontramos ante una obligación solidaria, proponiendo esta autora que lo correcto hubiera sido exigir demandar a todos los copropietarios.

Esta solidaridad no excluye la facultad de repetición que ostenta el condómino que haya pagado la deuda frente al resto de copropietarios en su función de su participación en la comunidad y ello, de conformidad con los dispuesto en el artículo 1145.II CC.

Nuestro criterio es que siendo una obligación indivisible entre los partícipes de la copropiedad del elemento privativo, no es posible la mancomunidad de la deuda, por lo que ésta tan solo podrá tener el carácter de solidaria, tal y como afirman los criterios jurisprudenciales y doctrinales expuestos.

2.3.- Usufructo

Para una adecuada determinación de quién resulta obligado en el caso de la existencia de usufructo, debemos partir del hecho de que el usufructuario no es más que el titular de un derecho real sobre cosa ajena[563], recayendo la titularidad dominical sobre el nudo propietario, siendo éste el obligado al pago

---

[558] STS, Sala Primera, de lo Civil, 508/2014, de 25 de septiembre. SP/SENT/781907.

[559] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 102. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[560] VELA TORRES, P.J. Reclamación de cuotas de propiedad horizontal. Prescripción. Piso perteneciente a varios propietarios. Diario La Ley, N.º 10019, Sección Comentarios de jurisprudencia, 1 de marzo de 2022, Wolters Kluwer. LA LEY 1339/2022.

[561] STS, Sala de lo Civil, Pleno), 769/2021, de 4 de noviembre. SP/SENT/1121040.

[562] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. La protección de los derechos frente a la morosidad en las comunidades de propietarios. "Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario ". CISS, 2018. LA LEY 12105/2018.

[563] SAP Madrid, Sec. 25.ª, 87/2009, de 13 de febrero. SP/SENT/450368.

de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, precisamente por ser el propietario del elemento privativo, y ello por mandato del artículo 9.1.e) LPH[564].

De hecho, el párrafo tercero del artículo 15.1 LPH atribuye al nudo propietario el derecho de voto y no al usufructuario, sin perjuicio de que se presuma la representación del usufructuario en caso de no constar la oposición expresa del nudo propietario, lo que a nuestro juicio confirma que la relación directa con la comunidad será del auténtico propietario, tanto desde un punto de vista de los derechos como de las obligaciones, en este caso la obligación *"propter rem"* de contribuir a los gastos generales. La jurisprudencia[565] niega la legitimación activa del usufructuario para impugnar acuerdos comunitarios o para accionar contra obras realizadas en elementos comunes por otro copropietario, precisamente por ser acciones reservadas a los propietarios de los elementos privativos, en este caso, a los nudos propietarios. En este sentido, HERRERO PEREZAGUA considera que el usufructuario debe hacerse cargo de las reparaciones necesarias que den lugar a gastos generales y en tal sentido, considera que hubiera sido mejor opción que el legislador hubiera distinguido entre dominio útil y directo, otorgando al usufructuario legitimación pasiva a fin de que la demanda se pudiera dirigir contra el obligado al pago y no contra el inmueble[566].

Por lo tanto, nuestro criterio es que de cara a la comunidad de propietarios la obligación de pago de los gastos generales corresponde al nudo propietario, pero otra cuestión es si éste puede repercutirlos sobre el usufructuario. Para examinar la posibilidad de repetir estos gastos frente al usufructuario se deberá atender en primer lugar al título de constitución del usufructo, y si éste no dijera nada y cómo señala la SAP Burgos de 6 de junio de 2007[567], se deberá tener en cuenta *"el principio general de que el nudo propietario habrá de pechar con los gastos que se refieran a la propiedad y el usufructuario sólo se hará cargo de los que afecten al uso y disfrute, lo que no siempre es fácil de distinguir"*. La SAP Madrid de 18 de octubre de 2013[568] considera que, a falta

[564] En este sentido, STS 373/2005, de 25 de mayo. EDJ 2005/76738.

[565] SAP Murcia, Cartagena, Sec. 5.ª, 85/2020, de 26 de mayo. SP/SENT/1063546 y SAP León, Sec. 2.ª, 117/2021, de 26 de abril. SP/SENT/1106429.

[566] HERRERO PEREZAGUA, J.F., Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 1028-1030. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[567] SAP Burgos (Secc. 2ª) 228/2007, de 6 de junio. TOL 2.298.530.

[568] SAP Madrid, Sec. 9.ª, 443/2013, de 18 de octubre. SP/SENT/747549.

de pacto, deberá ser el usufructuario quien se haga cargo de los gatos comunitarios[569].

No obstante, esta realidad es ajena a la comunidad de propietarios, en el sentido de que las relaciones entre nudo propietario y usufructuario no afectan a aquella, sin perjuicio de las reclamaciones que estos puedan realizarse. Frente a la comunidad de propietarios el único obligado al pago es el nudo propietario. De hecho, como señala la SAP Madrid de 30 de abril de 2012, para que el nudo propietario pueda exigir al usufructuario el pago de las deudas comunitarias, aquel deberá haberlas pagado previamente a la comunidad de propietarios.

La dicción literal del artículo 9.1 LPH es clara en el sentido de que el obligado al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el precepto es el propietario. El usufructuario en ningún caso será propietario, por lo que a él no le corresponde el cumplimiento de la obligación de pago de los gastos generales. Cosa bien distinta es la relación entre nudo propietario y usufructuario y la posibilidad de repetir aquel contra éste.

Pero lo que no podrá sustituirse es el deudor sin el consentimiento del acreedor según dispone el artículo 1205 CC. El fundamento de ello, como así se manifiesta en la STS de 13 de febrero de 2009[570], es la seguridad para el acreedor del cumplimiento de la obligación. Consideramos que si se permitiera que el usufructuario ocupara la posición del nudo propietario se perdería la posibilidad de embargo del elemento privativo y otras garantías de cobro dependientes de la propiedad del deudor. Todas estas consideraciones son iguales con independencia del origen del usufructo, ya sea de origen legal o convencional, por actos *"inter vivos"* o *"mortis causa"*.

2.4.- Arrendamiento

Si bien es cierto que el artículo 20 LAU establece la posibilidad de que arrendador y arrendatario pacten que éste se haga cargo de la deuda comunitaria, no lo es menos el hecho de que conforme señala la generalidad de la doctrina[571] este pacto no podrá perjudicar a la comunidad de propietarios,

---

[569] En el mismo sentido, SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 199/2013, de 21 de marzo. SP/SENT/719058 y SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 502/2012, de 30 de octubre. SP/SENT/727367

[570]. STS de 13 de febrero de 2009, EDJ 13347.

[571] En este sentido, HERRERO PEREZAGUA, J.F., Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 1027-1028. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5; CARRERAS MARAÑA, J. M. Algunos problemas de legitimación pasiva en la reclamación de deudas comunitarias Artículo Monográfico. Septiembre 2016. Editorial Sepín. SP/DOCT/20819. GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. La protección de los derechos frente a la morosidad en las comunidades de propietarios. CISS, 2018. LA LEY 12105/2018.

siendo por ello obligado al pago el propietario del elemento privativo. A estos efectos, señalamos que el legitimado pasivamente es el titular dominical y no el arrendador. Señalamos lo anterior, porque no necesariamente se precisa ser propietario del elemento privativo para ser arrendador, sino que puede serlo cualquiera que tenga la libre disposición del bien, por ejemplo: el usufructuario. Cuando el artículo 1546 CC define al arrendador no lo identifica con la propiedad del bien sino la facultad de ceder el uso de la cosa.

La comunidad no podrá demandar al arrendatario, aunque el arrendador exhiba el contenido del contrato, puesto que tan sólo podrá dirigir su acción contra el titular dominical del elemento privativo, sin perjuicio del derecho que le asiste a este a repetir contra el arrendatario contractualmente obligado al pago. En este sentido se pronuncia REBOLLEDO VARELA[572], quien considera que no puede cambiarse al deudor sin consentimiento de la comunidad de propietarios por aplicación del artículo 1205 CC.

No existe en este caso un paralelismo con lo dispuesto en el artículo 7.2 LPH, puesto que mientras que en el ejercicio de la acción de cesación lo que se persigue es que el ocupante de la vivienda desista del desarrollo de determinadas actividades contrarias a la norma o a los estatutos, e este caso el único obligado al pago es el propietario del elemento privativo, que en la mayoría de los casos coincidirá con la persona del arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, debemos tener en cuenta lo dispuesto en la SAP Madrid de 19 de Julio de 2021[573], la cual condena a la empresa que ostenta los derechos de arrendamiento de un tercero, a pagar los gastos comunitarios. En este supuesto, la empresa no es la propietaria del elemento privativo, pero sí que es la que se encarga de la explotación de negocio de arrendamiento inmobiliario del propietario. Se fundamenta la resolución citada en el hecho de que la entidad se subroga en la posición del arrendador y por ello se constituye en posición de garante frente a los inquilinos, del uso entre otros, de los servicios comunes del inmueble. También se fundamenta en el desequilibrio económico entre propietaria y comunidad, puesto que mientras que para aquella supone un beneficio recibir por parte de la entidad el importe adelantado de los beneficios, correlativamente para la comunidad supone un perjuicio al no poder retener dicho pago.

---

[572] REBOLLEDO VARELA, A.L. La repercusión sobre el arrendatario de vivienda de los gastos generales y servicios individuales: el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Actualidad Civil, N.º 3, Sección A Fondo, Quincena del 1 al 15 Feb. 2004, pág. 229, tomo 1, Editorial La Ley. LA LEY 2/2004.

[573] SAP Madrid, (Sec. 11.ª), 269/2021, de 19 de julio. SP/SENT/1121939. Diario La Ley, n.º 10016, de 23 de febrero de 2022.

2.5.- Crisis matrimonial

En estos supuestos, la propiedad del elemento privativo constante el matrimonio podría corresponder en exclusiva a un solo cónyuge, a los dos en forma de copropiedad ordinaria si su régimen económico matrimonial es el de separación de bienes, o a la sociedad de gananciales si se rigen por este régimen. La sentencia que se dicte atribuirá el uso de la vivienda a uno de los cónyuges, por eso este epígrafe analiza quien debe contribuir al pago de los gastos generales comunitarios en estos supuestos.

Partiendo de la realidad legal descrita en el artículo 9.1.e) LPH, en los supuestos de crisis matrimonial la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble recaerá sobre los propietarios de los mismos, con independencia de quien sea su ocupante y a quien se haya atribuido el uso de la vivienda habitual[574]. En estos casos, los acuerdos entre sus propietarios para la determinación de quién de ellos deba contribuir a los gastos comunitarios, en ningún caso podrán oponerse frente a la comunidad, quien resultará completamente ajena a cualquier pacto alcanzado[575].

Los casos de nulidad, separación y divorcio, ya sean contenciosos o de mutuo acuerdo, generalmente terminan con la atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges. Decimos generalmente, ya que puede terminar con la venta de la vivienda a un tercero o a uno sólo de los cónyuges. Cuando se atribuye el uso de la vivienda a uno de los cónyuges se suele pactar en el convenio regulador que a quien se atribuye su disfrute es quien debe contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble. Lo pactado en convenio regulador, tras la ratificación de los cónyuges, se convalida en sentencia judicial tras la ratificación por separado de las partes. Este también es el criterio mayoritario de las sentencias dictadas en procedimientos contenciosos. Pero una cosa es quién se compromete al pago dentro del proceso de familia, y otra es quién es responsable frente a la comunidad de propietarios. Los pactos entre los cónyuges sujetos a crisis matrimonial serán ajenos a la comunidad de propietarios, sin perjuicio de la facultad de repetición que gozarán entre ellos.

El cónyuge a quien no se haya atribuido el uso de la vivienda familiar seguirá siendo propietario de la misma, y, por lo tanto, no podrá excepcionar frente a una reclamación de la comunidad de propietarios dirigida contra él en

---

[574] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. El pago de gastos de comunidad cuando Juez de familia adjudica el uso a uno de ellos TS, Sala Primera, 25-9-2014 SP/SENT/781907. Jurisprudencia comentada. Editorial Sepín. Octubre 2014. SP/DOCT/18683.

[575] SAP Madrid, Sec. 19.ª, 225/2021, de 5 de julio. SP/SENT/1116593.

el caso de impago de deudas comunitarias, que no se le adjudicó el uso de la vivienda y sí a su cónyuge. En este caso, el cónyuge que no disfruta del uso de la vivienda podrá repetir contra al que sí se le adjudicó por la totalidad de lo pagado, entendiendo que dentro de dicha reclamación podrá incluir lo pagado por intereses y costas en el procedimiento seguido contra él. La comunidad de propietarios quedará indemne de los pactos o resoluciones judiciales consecuencia de los procesos derivados de crisis matrimoniales.

A nuestro juicio todo lo señalado hasta aquí tiene relación con los gastos ordinarios o previsibles del edificio, no así con respecto a los imprevisibles o extraordinarios que entendemos corresponderán por igual a ambos copropietarios[576]. Los primeros porque están más relacionados con el uso habitual de la vivienda, mientras que los segundo son consecuencia directa del hecho de ser propietarios con independencia de quien sea el usuario de la misma.

Todo lo manifestado en este epígrafe respecto de la vivienda conyugal, resulta también aplicable respecto a la atribución de uso de otro tipo de elementos privativos: local de negocio, plaza de garaje, trastero. Se hace especial hincapié en la vivienda conyugal por cuanto que en la sentencia de divorcio se hace atribución de su uso, mientras que respecto del resto de forma habitual se produce asignación de propiedad, aunque no siempre. A título de ejemplo, un local de negocio donde uno de los cónyuges ejerce su actividad profesional y es copropiedad de ambos cónyuges, en este caso el régimen será el mismo que para la vivienda antes descrito.

2.6.- Sociedad de gananciales

Si el régimen económico matrimonial es el de separación de bienes, no hay ninguna duda de que estamos ante una copropiedad ordinaria en el caso de ser ambos propietarios del elemento privativo, por lo que nos remitimos al comentario ya realizado al efecto.

---

[576] En este sentido, MINERO ALEJANDRE, G. Gastos de comunidad de vivienda familiar de carácter ganancial cuyo uso se atribuye a los hijos del matrimonio y a uno de los cónyuges tras el divorcio. Comentario STS, de 27 de junio de 2018 (RJ 2018, 2929). BIB 2019/5834. Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil n.º 110/2019. Editorial Civitas. Esta autora considera que las soluciones adoptadas en relación al usufructo se aplicaran analógicamente en los supuestos de crisis matrimonial. En el mismo sentido, FLORES RODRÍGUEZ, J. Divorcio, atribución del uso de la vivienda y gastos de comunidad. Actualidad Civil, N.º 12, Sección Estudios de Jurisprudencia, Diciembre 2014, Editorial Wolters Kluwer. LA LEY 8348/2014; PÉREZ UREÑA, A.A. La atribución del uso de la vivienda familiar y el pago de los gastos de la Comunidad de propietarios. Práctica de Tribunales, N.º 112, Sección Tribuna Libre, Enero-Febrero 2015, Wolters Kluwer. LA LEY 9199/2014.

Según el artículo 1362.2.ª CC serán a cargo de la sociedad de gananciales los gastos por la tenencia de los bienes comunes, entendiendo que debemos incluir entre ellos los derivados de las obligaciones contenidas en el artículo 9.1.e) y f) LPH. En cuanto a su contribución, según el artículo 1319 CC, cualquiera de los cónyuges en el ejercicio de su potestad doméstica podrá realizar actos de administración de los bienes gananciales[577], y entre ellos, el de los elementos privativos propiedad de la sociedad. Conforme al artículo 1318 CC, los bienes de los cónyuges están sujetos al levantamiento de las cargas familiares, y entre ellas, entendemos que se encuentra la obligación de contribuir al sostenimiento del inmueble.

En el caso de que se trate del régimen económico matrimonial de sociedad de gananciales, entendemos que si la sociedad es propietaria del elemento privativo deben contribuir ambos cónyuges, y para el caso de impago de los gastos generales, la comunidad podrá dirigirse indistintamente contra ambos, puesto que entendemos que de cara a terceros ambos son copropietarios del inmueble y estamos ante un supuesto de solidaridad entre los cónyuges, sin perjuicio de las compensaciones a que haya lugar entre ellos cuando se produzca la liquidación de la sociedad de gananciales. Y ello, aunque la adquisición se haga a nombre de uno de los cónyuges, puesto que como manifiesta MANZANO FERNÁNDEZ[578] puede inscribirse a nombre de uno de ellos para la sociedad de gananciales, o adquirido a por éste a título oneroso con lo que despliega su eficacia la presunción de ganancialidad. Los gastos de comunidad de propietarios con independencia de a quien se asignen, son gastos de la sociedad de gananciales hasta su liquidación[579].

---

[577] LASARTE ÁVAREZ, C. Derecho de familia. Pág. 196. Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. 2021. ISBN: 978-84-1381-160-4.

[578] MANZANO FERNÁNDEZ, M.M. Los bienes privativos por confesión en el código civil y en la legislación hipotecaria. Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 10/2016 parte Doctrina. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2016. BIB 2016\80487.

[579] BLÁZQUEZ MARTÍN, R. Diario La Ley, N.º 9247, Sección Dossier, 26 de Julio de 2018, Wolters Kluwer. LA LEY 7831/2018. *"La STS 399/2018, de 27 de junio, estima el recurso de casación que pretendía que los gastos de comunidad de la vivienda familiar, cuyo uso se había atribuido a la esposa en el proceso de divorcio, se incluyeran en el pasivo de la sociedad de gananciales como crédito a su favor en el 50% de las cuotas abonadas por ella. La sentencia parte de la distinción entre los gastos derivados del uso (suministros y similares), que deben ser asumidos por el cónyuge usuario, y gastos derivados de la propiedad, en los que se incluyen los impuestos (STS 563/2006, de 1 de junio) y también los gastos de comunidad, respecto de los que se establece que «salvo previsión expresa en contrario en la sentencia que fija las medidas definitivas […] los gastos de comunidad correspondientes a la vivienda familiar han de ser a cargo de la sociedad de gananciales cuando sea titular de la misma con independencia de a quién se haya atribuido el uso tras la ruptura matrimonial». Se confirma, por tanto, el criterio de otras sentencias más antiguas (STS 373/2005, de 25 de mayo y STS 588/2008, de 18 de junio)".*

2.7.- Herederos y legatarios

Fallecido el propietario, el piso o local puede deferirse a tercero a título de heredero o legatario.

En cuanto al heredero, rige en el derecho español el sistema romano, que requiere la aceptación de la herencia y mientras esta no se produce estamos ante una herencia yacente. Los elementos privativos adquiridos por herencia, mientras esta no es aceptada se encuentran dentro de la masa de la herencia yacente. Puede ser que ésta cuente con un administrador o albacea, quien deberá disponer el pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, y en caso de no hacerlo deberá demandarse a la herencia yacente a través de su administrador de conformidad con el artículo 7.5 LEC, ya que cuenta con capacidad para ser parte conforme a lo dispuesto por el artículo 6.1.4.º LEC. Si no tuviera administrador, será difícil que se produzca el pago y en este supuesto, será conveniente demandar a los ignorados herederos a través del procedimiento declarativo correspondiente. De conformidad con el artículo 989 CC[580] la aceptación de la herencia se retrotrae al momento de la muerte del causante, por lo que los herederos deberán contribuir a los gastos generales del inmueble desde el momento del fallecimiento, sin perjuicio de la afección real del inmueble. A nuestro juicio el momento de inicio del cómputo del plazo de la afección real no es la fecha de la aceptación de la herencia, sino del fallecimiento del causante.

En cuanto al legatario rige el sistema germánico de aceptación, es decir, se transmite el legado desde el momento del fallecimiento del causante, sin perjuicio de la repudiación que posteriormente pueda formular el legatario, según se desprende del artículos 881 CC que dispone que "El legatario adquiere derecho a los legados puros y simples desde la muerte del testador, y lo transmite a sus herederos", y el artículo 882 CC que dice: "cuando el legado es de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario adquiere su propiedad desde que aquél muere, y hace suyos los frutos o rentas

---

[580] SALAS CARCELLER, A. Comentario Artículo 989. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. Editorial Sepín. SP/DOCT/10798 *"...aunque el presente art. 989 parte del sistema romano al entender que los efectos tanto de la aceptación como de la repudiación de la herencia se producen en el momento en que tienen lugar tales actos, si bien se retrotraen a la fecha de fallecimiento del causante. Como dice Espín "una vez que por medio de la aceptación es adquirida la herencia, la adquisición retrotrae sus efectos al momento mismo de la muerte del causante, ya que la sucesión jurídica liga al sucesor con el autor, salvándose el lapso de tiempo intermedio de vacancia hereditaria mediante esta retroacción de efectos de la aceptación". De esta forma, se llega prácticamente a soluciones muy semejantes a las que produce el sistema germánico de adquisición automática o "ipso iure" de la herencia al fallecimiento del "de cuius".*

pendientes, pero no las rentas devengadas y no satisfechas antes de la muerte". Como señala NÚÑEZ MUÑIZ[581], el sistema seguido para la aceptación de legado se aparta del romano, siguiendo el sistema germánico. Si se produce la repudiación del legado, no habrá obligación de contribuir del legatario y mientras ésta no se produce, si a través de este título de transmisión *"mortis causa"* se produce la transmisión total o parcial del elemento privativo, el legatario deberá contribuir como propietario único o el condominio del mismo.

2.8.- Administración pública

2.8.1.- Titularidad pública

En el supuesto en que el deudor sea una administración pública, entendemos que no existe ninguna restricción en cuanto a la aplicación del procedimiento monitorio regulado en los artículos 812 LEC y 21 LPH, si bien deberemos hacer dos precisiones:

La primera precisión consiste en que ya no es necesaria la reclamación administrativa previa tras la aprobación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, sigue siendo preciso la notificación previa del acuerdo de la junta por el que se aprueba la liquidación de deuda a que se refiere el artículo 21.3 LPH, si bien esta notificación no está sujeta a los requisitos formales y plazos administrativos. Si no se atiende al requerimiento de pago, se podrá formular la petición inicial de procedimiento monitorio como dirigida a cualquier otro deudor.

La segunda precisión es en relación con la posibilidad de embargo de los bienes de titularidad pública pero limitada a los bienes patrimoniales, declarando expresamente el artículo 132.1 CE la inembargabilidad de los bienes de dominio público, por lo que deben ser considerados "absolutamente inembargables" según dispone el artículo 605.4º LEC. En este sentido, la STC 166/1998 de 15 de julio de 1998[582] establece que los bienes patrimoniales de las administraciones públicas *"que no se hallan materialmente afectados a un uso o servicio público",* pueden ser objeto de embargo, puesto que son objeto del tráfico privado y de propiedad privada, encontrándose en este caso los entes públicos y los particulares, en igual posición jurídica.

En este sentido, debemos tener en cuenta que una administración pública puede ser titular de un elemento privativo de una comunidad de propietarios, y

[581] NÚÑEZ MUÑIZ, M.C. La influencia de los sistemas romano y germánico en la regulación de nuestro derecho sucesorio. LA LEY Derecho de familia, N.º 12, Cuarto trimestre de 2016, Editorial Wolters Kluwer. LA LEY 7876/2016.

[582] STC (Pleno), 166/1998, de 15 de julio. SP/SENT/316713.

por eso tiene la obligación de contribuir al pago de los gastos generales para el sostenimiento del inmueble. Otra cuestión distinta, es que para el caso de incumplimiento de dicha obligación pueda embargarse bienes de su titularidad, más concretamente, el elemento privativo origen de la deuda comunitaria. Entendemos que si el elemento es un bien afecto a un uso o servicio público no podrá ser objeto de embargo, sin perjuicio de poder embargar otros bienes patrimoniales. En los casos de bienes afectos a un uso o servicio público, tampoco estará sujeto a la afección real regulada en el artículo 9.1.e).III LPH.

SILVESTRE LÓPEZ[583] hace una relación de bienes declarados inembargables: *"los bienes de dominio público del Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales, y los comunales"* (art. 132.1 CE); *"los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Seguridad Social"* (art. 108 TRLGSS); *"las certificaciones de obra derivadas de contratos con las Administraciones públicas"*, salvo *"para el pago de los salarios devengados por el personal del contratista en la ejecución del contrato y de las cuotas sociales derivadas de los mismos"*, y *"de las obligaciones contraídas por el contratista con los subcontratistas y suministradores referidas a la ejecución del contrato"* (art. 198.7 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014).

Entendemos que no resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, porque este precepto regula la responsabilidad de las administraciones públicas cuando actúa en relaciones de derecho privado. El cumplimiento de una obligación no puede equipararse a una responsabilidad por su actuación.

El artículo 9.4 LOPJ delimita la competencia del orden contencioso-administrativo, y entre las materias que describe el precepto no se incluye las relativas a las obligaciones derivadas de sus bienes patrimoniales, ni están incluidas dentro de la actuación de la Administración sujeta a derecho administrativo. Estas obligaciones están sujetas al derecho privado, concretamente la Ley de Propiedad Horizontal. Del artículo 9.1 LOPJ se deduce que no puede hacerse una interpretación extensiva de la jurisdicción atribuida a cada orden jurisdiccional, sino que cada uno de éstos tendrán asumido el conocimiento de las materias que expresamente se atribuyan a cada orden. Si no hay una atribución expresa será competencia del orden civil, por el carácter residual que a esta jurisdicción le atribuye el artículo 9.2.II LOPJ.

---

[583] SILVESTRE LÓPEZ, J.L. El embargo: aspectos generales. Revista Forum Fiscal, N.º 261, Sección Opinión, Wolters Kluwer. LA LEY 1721/2020.

2.8.2.- Protección oficial, promoción pública

Se trata de aquellos supuestos en los que la administración pública promueve viviendas de protección oficial en las cuales no se produce la transmisión en virtud de escritura pública, sino que se realiza en documento privado, por lo que la transmisión de la titularidad dominical no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad. Hemos hecho referencia a los mismos en el epígrafe destinado al examen del titular registral no propietario, remitiéndonos a lo allí expuesto. No obstante, conviene recordar que en estos supuestos traslativos del dominio se cumple con la teoría del título y modo, puesto que existe contrato privado de compraventa que no se eleva a público hasta el pago completo del precio, y, además, se produce la entrega del elemento privativo en el mismo momento de suscripción del contrato privado.

Si bien es cierto que conforme el artículo 1280.1º CC los contratos traslativos del dominio de bienes inmuebles deben constar en escritura pública, no es menos cierto que el artículo 1278 CC reconoce la validez de este tipo de contratos siempre que consten los requisitos esenciales para su validez. La consecuencia de otorgar un contrato de compraventa en documento privado es la establecida en el artículo 1279 CC, es decir, que las partes pueden compelerse mutuamente a otorgar la correspondiente escritura pública, además de ver reducida su eficacia entre las partes y sus herederos. No hay duda que concurren los requisitos esenciales para su validez regulados en el artículo 1261 CC: consentimiento, objeto y causa.

Entendemos que se ha producido una auténtica transmisión del dominio y convierte al adjudicatario en auténtico propietario del elemento privativo y, por lo tanto, único obligado al pago de los gastos generales comunitarios. Además, el contrato suele establecer la obligación del adquiriente de la vivienda del pago de los gastos comunitarios. Compartimos con CARRERAS MARAÑA que ello no vincula a la acreedora comunidad de propietarios, lo cierto es que ello necesariamente no implica que la administración pública sea deudora. Compartimos con este autor la legitimación pasiva de las administraciones públicas promotoras como titulares registrales, pero entendemos que la misma será limitada. Cuando señalamos que se trata de legitimación pasiva limitada, es porque tan sólo se ostentará a los meros efectos de garantizar la ejecución de la resolución de condena que se dicte, o cuando exista solidaridad derivada de la afección real o falta de notificación de la transmisión[584]. Cuando la comunidad conoce quien es el auténtico propietario es a éste a quien debe reclamar, ya que entendemos que es la interpretación que se desprende del artículo 9.1.i).III LPH al disponer que no habrá responsabilidad respecto de las

[584] En este sentido, SAP Madrid de 26 de junio de 2020.

deudas comunitarias *"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"*.

Pero es que para el caso de que entendiéramos que no se ha producido una transmisión de la titularidad dominical del elemento privativo de la administración pública al nuevo propietario, para la defensa de los elementos comunes se constituiría una asociación de usuarios quien, además, tiene la importante función de regular las normas de convivencia, estando los usuarios obligados al mantenimiento del edificio.

2.9.- INVIFAS

El Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, es el organismo público dependiente del Ministerio de Defensa encargado de la gestión y enajenación del parque de viviendas militares, tal y como establece la Ley 26/1999 de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las fuerzas armadas. Conforme esta disposición legal y el Real Decreto 991/2000 que la desarrolla, se tiende a vender la mayor parte de las viviendas militares, lo que dará lugar a que tras las enajenaciones se constituyan comunidades de propietarios, en los que existan elementos privativos junto con los elementos comunes.

No obstante, como manifiesta ROSA BOBO[585], junto a la mayoritaria enajenación de viviendas, existen otros supuestos en los que se constituye un arrendamiento especial por el que se ocupa *"la vivienda militar en cesión de uso"*. En los casos en los que se produzca la transmisión de la titularidad del elemento privativo, no hay duda que se regirá por las normas generales examinadas, es decir, el propietario desde el momento que adquiere tal condición asume la obligación de pago de los gastos generales, de conformidad con lo establecido en los artículos 9.1.e), 17.11 LPH. Cuando el INVIFAS es el propietario del elemento privativo y se produce el impago, se aplicarán las mismas reglas antes vistas para los supuestos de que el propietario sea una administración pública.

[585] ROSA BOBO, F., El INVIFAS: un organismo autónomo sujeto al régimen de la propiedad horizontal. Artículo Monográfico. Mayo 2001. Editorial Sepín. SP/DOCT/1046.

CAPÍTULO VI

INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

1.- Concepto de deuda vencida e incumplida

La obligación de contribuir al pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble puede ser objeto de incumplimiento por parte del deudor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1100 CC, incurren en mora quienes obligados a entregar una cosa, en este caso el pago de la cantidad de dinero establecida en junta de propietarios conforme el artículo 14 LPH, no lo hicieran. En este caso, el presupuesto comunitario establece la forma y fecha en que deben realizarse los pagos de cuotas, ya sean ordinarias o extraordinarias, como se deduce del precepto anteriormente citado, sin que sea necesaria reclamación alguna por parte de la comunidad de propietarios. Estamos, como ya se ha señalado en capítulos anteriores, ante una obligación de origen legal, concretamente del artículo 9.1.e) LPH. Estableciendo el artículo 1100.1º CC que cuando la obligación así lo determine expresamente no será necesario la intimación del acreedor. En cuanto a la obligación de pago de los gastos generales para el sostenimiento del inmueble se refiere, dicha obligación se determina en junta general de propietarios en la forma que se ha descrito en el capítulo anterior[586]. Ello incluso en los supuestos de gastos de origen obligatorio, puesto que el artículo 10.2.a) LPH señala que en estos casos compete a la junta de propietarios *"la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono"*. Igualmente encuentra su apoyo en el artículo 14.b) y c) LPH. Por ello, entendemos que nos encontramos ante el supuesto del artículo 1100.1º CC: el caso es de mora automática.

Además, el artículo 21.1 LPH *"in fine",* tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 16 de junio, establece literalmente: *"En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo"*. La Ley de Propiedad Horizontal expresamente determina que se generan intereses desde el momento en que debió efectuarse

[586] En este sentido, POLO PORTILLA, Presentación de Jurisprudencia al Detalle: Sanciones en el régimen de propiedad horizontal. Notas y Comentarios. Agosto 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/119757.

el pago. Este momento es cuando la comunidad de propietarios determina cuando debe realizarse el pago[587].

En cuanto al impago de cuotas mensuales se refiere, debemos analizar si el impago de una cuota mensual implica el incumplimiento de la obligación, o por el contrario significa sólo el retraso de la fórmula de pago establecida en junta de propietarios, y en ese caso, no nos encontraríamos ante un supuesto de *"mora debitoris"*, en el sentido que señala SÁNCHEZ ARISTI[588]. Es decir, se trata de determinar si el incumplimiento de la obligación se produce tras el impago en el momento cuyo pago se determina en junta de propietarios, si el incumplimiento se produce en el momento de la convocatoria a junta y su inclusión en la relación a la que se refiere el artículo 16.2 LPH, o en el momento en que se adopte el acuerdo de aprobación y liquidación de deuda. Como establece el artículo 1108 CC, la consecuencia de incurrir en mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias, es el pago de intereses. Conforme el artículo 21.1 LPH, la falta de pago en el momento acordado en junta genera obligación de pago de intereses. Por lo tanto, podemos deducir que la falta de cumplimiento de la obligación en plazo genera intereses sin necesidad de previa intimación del acreedor. En junta ordinaria de propietarios se establece la fecha en que los propietarios deben procede al pago, generalmente con periodicidad mensual, por lo que el incumplimiento se producirá por cada impago mensual, y es desde ese momento cuando se inicia la generación de intereses.

Las SSTS de 3 de junio de 2020[589] y de 30 de marzo de 2021[590], señalan que "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".

En función de lo anterior, se podría pensar equivocadamente que dado el carácter anual del presupuesto comunitario y de la clasificación de gastos, el hecho de que el pago por parte de los comuneros. Se haga por periodos mensuales no cambia el hecho de que el vencimiento de la deuda sea anual. En su apoyo podríamos tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 21.3 LPH,

---

[587] HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M. Comentario Artículo 1100. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. Editorial Sepín. SP/DOCT/11781.

[588] SÁNCHEZ ARISTI, R. Comentarios al Código Civil. BIB 2009\1705. Editorial Aranzadi, S.A.U., Enero de 2009. ISBN 978-84-9903-307-5. *"entendida como el retraso jurídicamente relevante en que el deudor incurre en el cumplimiento de la obligación"*.

[589] STS de la Sala 1ª de lo Civil, 242/2020, de 3 de junio (SP/SENT/1053618) (Id Cendoj: 28079110012020100233).

[590] STS. Sala de lo Civil. (Sección 1ª) de 30 de marzo de 2021. Id Cendoj: 28079110012021100177.

conforme al cual, para la reclamación judicial de la deuda, se exigirá en todo caso un acuerdo de la junta de propietarios que apruebe la liquidación de la deuda. De todo ello deriva que la morosidad se determinaría de forma anual refiriéndose a la cantidad total impagada en el ejercicio económico y no sólo de cada cuota mensual. Partiendo de la posibilidad de diferenciar morosidad y retraso[591], podría referirse a retraso el impago de alguna de las cuotas comunitarias[592], mientras que podría entenderse incurso en mora, quien tuviera alguna cantidad pendiente de pago una vez liquidada la deuda en junta de propietarios.

Pero lo cierto es que más allá de poder entender la distribución por cuotas mensuales, como un pago anticipado y ordenado de la cantidad anual aprobada por la junta de propietarios y, que esta no es exigible hasta que no es liquidada finalmente en junta; por tanto, su incumplimiento no se produciría hasta el impago de todas o algunas de las cuotas al final del ejercicio económico. Pero lo cierto es que esto no es así, aunque podría haber dado lugar a un amplio debate doctrinal, en función de considerar el pago de cuotas mensuales como un simple adelanto de la cantidad final, o, por el contrario, su impago genera la situación de morosidad. Entendemos que la redacción actual de artículo 21.1 LPH zanja de raíz cualquier duda al respecto.

La SAP Guipúzcoa de 18 de noviembre de 2.013[593] señala que las derramas no son cantidades a cuenta sujetas a determinación, sino que, habiéndose aprobado un calendario de pagos, el incumplimiento de cualquiera de las derramas implicará el incumplimiento de una obligación dineraria, exigible y líquida, y, por tanto, entendemos que su impago en el plazo pactado colocará al deudor incumplidor en situación de mora. Pero si esto es así para el pago de derramas extraordinarias al que se refiere la sentencia anterior, también lo será

---

[591] ORDÁS ALONSO, M. La mora del deudor: concepto, presupuestos, efectos, cesación. BIB 2014\3680. Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 7/2014 parte Jurisprudencia. Comentarios. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2014.

[592] CABALLERO GEA, J.A. Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales. Legislación complementaria. Pág. 257. Editorial Dykinson. Madrid 1999. ISBN: 84-8155-475-8. Señala que los copropietarios *"deben anticipar las cuotas previstas en juntas de propietarios"* por solidaridad y cooperación.

[593] SAP Guipúzcoa, (Sec. 3.ª), 339/2013, de 18 de noviembre. SP/SENT/767408. *"En la demanda se alega que no existe acuerdo de la comunidad que le obligue al pago de cantidad alguna, que las derramas no son deuda exigible, sino sujeta a posterior declaración. En el supuesto de autos de la certificación se infiere que desde l5 de octubre de 2011 se determina el calendario de pagos concreto y preciso para los abonos de los gastos de ascensor, además, al inicio del acta y en base al orden del día se sometió a consideración de la junta la liquidación de deuda a fecha 24 de abril de 2012. Por lo tanto, la derrama era una cantidad exigible y determinada, así como conocida por la actora con anterioridad"*.

respecto de las mensualidades ordinarias de gastos comunes, en cuyo caso su calendario de pago mensual se establece en el acuerdo de aprobación de presupuestos a que se refiere el artículo 14 b) LPH.

La doctrina[594], ya con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 4 de junio, entendía que incurre en mora el propietario que no ha pagado en plazo, entendiéndose como tal el concedido en junta, de tal forma que, si en ella se acuerda que las cuotas serán mensuales, se deberá establecer en qué días del mes se debe producir el pago: por ejemplo, la cuota de enero, sino se dice nada, el deudor podrá pagar a lo largo del mes, pero incurrirá en mora, si se mantiene en situación de impago el 1 de febrero. Si se dijera que el plazo de pago son los cinco primeros días de cada mes, se incurrirá en mora y, por tanto, estaríamos ante una deuda vencida, el día 6 de enero[595].

Sentado lo anterior, surge una nueva cuestión: en la actualidad, lo habitual no es que el copropietario acuda al banco o a la oficina del administrador de la finca para ingresar o depositar, respectivamente, la cantidad que le corresponde pagar para el adecuado sostenimiento del inmueble. Lo habitual es que se utilice el método de domiciliación bancaria, realizándose el pago a través de la correspondiente entidad financiera, siendo el administrador de fincas, o el presidente en su caso, quien gire el correspondiente recibo a través de la cuenta que el propietario haya previamente designado, siendo ella el domicilio de pago y previa orden de domiciliación de adeudo directo SEPA B2B o SEPA CORE. Los requisitos vienen regulados por Reglamento (UE) n.º 260/2012, de

[594] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Págs. 506-506. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501. *"Las deudas son solamente las vencidas o sea las no pagadas dentro del plazo determinado para ello, no pueden por tanto incluirse aquellas en que el plazo de pago no esté todavía vencido. Aclaramos: por ejemplo, si los pagos son mensuales dentro de cada mes o sea del 1 al fin de mes, y la junta se celebra el día 15 de marzo, no puede excluirse a los propietarios que no hayan pagado el mes de marzo, pero sí a los que no han pagado el mes de febrero"*.

LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9. *"Hay otra pregunta y es: ¿cuándo se incurre en mora? Pues llegado el día que haya de cumplirse la obligación, aplicando a estos efectos el art. 1100 del Código Civil. Trasladada esta doctrina a la Comunidad, supone que un propietario será considerado moroso si la Junta (o los Estatutos) han determinado que habrá que pagar, por ejemplo, en los siete primeros días de cada mes y no lo ha hecho en este plazo. O bien, si no se dice nada al respecto, cuando finalice el periodo correspondiente, ya sea mensual, trimestral, etc."*.

[595] Ejemplo descrito en POLO PORTILLA, Presentación de Jurisprudencia al Detalle: Sanciones en el régimen de propiedad horizontal. Notas y Comentarios. Agosto 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/119757.

14 de marzo[596]. En el ámbito del derecho nacional, se regula a través del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera[597].

Pues bien, aun estando autorizada la domiciliación bancaria, el copropietario tendrá un plazo de ocho semanas para la devolución del importe correspondiente a las operaciones de pago autorizadas. Esto implicará que, durante ocho semanas, la comunidad ha podido ser inducida a error acerca del cumplimiento de la obligación de pago de las cuotas comunitarias, ya que posteriormente, en el caso de ser devueltas por el ordenante, las mismas habrán resultado finalmente impagadas.

No hay duda de que desde ese momento puede considerarse vencida, impagada y en situación de mora, por la cantidad objeto de devolución. La duda surgirá respecto del momento en que debe entenderse producido el incumplimiento, si desde el momento en que se manifiesta ante la comunidad que se ha producido el impago, o bien desde la devolución del recibo con el efecto de retrotraer el incumplimiento al momento en que la orden de pago terminó frustrándose por la conducta del deudor al devolver el recibo.

Nuestro criterio parte de considerar que deberán respetarse las relaciones jurídicas surgidas al amparo del pago a través de domiciliación bancaria, realizadas en el propio domicilio designado por el deudor y en el plazo establecido en junta de propietarios. En el momento de la adopción del

---

[596] Reglamento (UE) n.º 260/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2012, por el que se establecen requisitos técnicos y empresariales para las transferencias y los adeudos domiciliados en euros, y se modifica el Reglamento (CE) n.º 924/2009.

La habitual será la orden de domiciliación SEPA CORE, pues permite la autorización genérica de recibos de un mismo beneficiario y su plazo de devolución es mayor; sin embargo, el plazo de devolución de la orden de domiciliación SEPA B2B, requerirá la autorización de cada recibo y el plazo de devolución es de dos días.

[597] Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera. BOE n.º 284, de 24 de noviembre de 2018. *"Artículo 49. Solicitudes de devolución por operaciones de pago iniciadas por un beneficiario o a través del mismo.*

1. El ordenante podrá solicitar la devolución a que se refiere el artículo 48 por una operación de pago autorizada iniciada por un beneficiario o a través del mismo, durante un plazo de ocho semanas contadas a partir de la fecha de adeudo de los fondos en su cuenta.

2. En el plazo de diez días hábiles desde la recepción de una solicitud de devolución, el proveedor de servicios de pago deberá devolver el importe íntegro de la operación de pago o bien comunicar al ordenante las razones objetivas que justifican su denegación de devolución, e indicar en este caso los procedimientos de reclamación, judiciales y extrajudiciales, a disposición del usuario, para el caso de que el ordenante no esté conforme con las razones ofrecidas.

En el caso de adeudos domiciliados a los que se refiere el artículo 48.2, el proveedor de servicios de pago no podrá denegar la devolución, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 48.4".

acuerdo, la junta de propietarios actúa conforme al contenido de la relación de deudores reflejada en el acta a la que se refiere el artículo 15.2 LPH, así como la relación que obra en su convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 LPH.

De hecho, al girarse el recibo en el tiempo aprobado en junta, en el domicilio de pago designado por el deudor, la obligación debemos entenderla cumplida; por eso el contenido del acta y convocatoria es plenamente válido, puesto que en ese momento no existe deuda y, por lo tanto, tampoco deudor. Todo ello, sin perjuicio de que la conducta posterior del condueño y con evidente mala fe, torne el cumplimiento inicial en un incumplimiento posterior, mediante la posibilidad que el artículo 49 del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, le permite. Pero en este caso, el incumplimiento surge con la devolución voluntaria del recibo y a nuestro juicio, esa deberá ser la fecha en que debemos considerar que nace el incumplimiento del deudor, y, por tanto, se convierte en una deuda vencida y exigible.

Lo contrario, a nuestro entender, vulnerará el principio constitucional de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9 CE, por cuanto que implicaría que todos los acuerdos adoptados por la comunidad, así como las consecuencias de los mismos, estarían revestidos de un halo de provisionalidad que atentaría contra la seguridad jurídica anteriormente invocada. Además, se contravendría el carácter ejecutivo de los acuerdos comunitarios al que se refiere el artículo 18.4 LPH.

Todo ello, por más que la maliciosa conducta del deudor implique que el mismo pueda sortear determinadas consecuencias de ser deudor comunitario, tales como la privación del derecho de voto, o la imposibilidad de impugnar un acuerdo. Esta consecuencia, en todo caso, será menos perjudicial para la comunidad que la contraria.

Respecto de los acuerdos adoptados con el voto favorable del que vuelve a ser deudor por haber devuelto un recibo, al no serlo en el momento de celebración de la junta, no podrá dejar de ser computado el mismo, puesto que cuando la junta se celebró, el condueño estaba al corriente en el pago de las deudas vencidas hasta ese momento, si bien su situación de morosidad se produce por una maliciosa actuación posterior. Esta conducta podría incurrir en ilícito penal[598] siempre que medie engaño con ánimo de lucro; pero en todo caso, merecedora de reproche en sede comunitaria y social.

---

[598] Artículo 248. CP. *"1. Cometen estafa los que, con ánimo de lucro, utilizaren engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno"*. Entendemos que podría aplicase el artículo 248.1 CP, si el engaño

Lo anterior, a nuestro juicio no colisiona con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 19.3 LPH, que establece la posibilidad de subsanación de los defectos de las actas, no sólo formales sino también de fondo, como establece la SAP Guipúzcoa de 28 de mayo de 2019[599], puesto que la eficacia de las actas de las juntas de propietarios es meramente *"ad probationem"* y no *"ad solemnitatem"*[600], lo que implica que lo contenido en ella no tiene eficacia constitutiva de un derecho, sino que tan solo conlleva una facilidad probatoria. Es más, entendemos que la subsanabilidad contenida en el precepto indicado, no se hace extensiva a cualquier evento futuro, puesto que las actas tan solo reflejaran hechos y circunstancias relacionadas con la celebración de la junta de propietarios pasada, excediendo el concepto de subsanación los hechos que son futuros e inciertos a la hora de su celebración.

En otro orden de cosas, no debemos confundir el vencimiento de la obligación de pago de las cantidades acordadas para el adecuado sostenimiento del inmueble, con su reconocimiento para su posterior reclamación en sede judicial. Ya hemos señalado cuándo podemos considerar una cantidad vencida, sin necesidad de su reconocimiento en junta de propietarios, pues se ha incumplido una obligación, cuyo tiempo de pago se ha determinado en junta de propietarios conforme preceptúa el artículo 14.b) y c) LPH.

Otra cosa es su reclamación judicial. Establece el artículo 21.3 LPH que para la reclamación a través del procedimiento monitorio: *"... habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda ..."*. Lo establecido en el precepto no significa que para que la deuda se considere vencida requiera ser aprobada en junta de propietarios, pues ello conculcaría lo dispuesto en los artículos 15.2 y 16.2 LPH, que establecen consecuencias del impago, incluso antes de la celebración de la junta en que se apruebe la liquidación de la deuda. La deuda estará vencida con el transcurso del tiempo dispuesto para su pago, generalmente de carácter mensual.

No es necesaria la certificación anteriormente referida para la reclamación judicial de la deuda, pues literalmente señala el artículo 21.3 LPH que *"Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse"*, lo que implica que es un requisito establecido de forma exclusiva para este tipo de procedimiento, pero si la comunidad pretende la reclamación de la deuda a través del procedimiento ordinario que corresponda en función de su cuantía -verbal u ordinario-, no será precisa dicha

---

tiene como finalidad ánimo de lucro. Si le faltara este elemento doloso específico, entendemos que no nos encontraríamos ante una conducta merecedora de reproche penal.

[599] SAP Guipúzcoa, (Sec. 2.ª), 443/2019, de 28 de mayo. SP/SENT/1016745.

[600] SAP Madrid, (Sec. 14.ª), 242/2008, de 9 de mayo. SP/SENT/167065. *"... pues los diversos requisitos de forma asignados a las actas en la Ley de Propiedad Horizontal tienen mera eficacia ad probationem, y no ad solemnitatem, ..."*.

certificación, pudiendo acreditar la deuda a través cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, si bien, disponer de la certificación puede servir de principio de prueba, sin perjuicio de cualquier otra que pudiera practicarse.

Por lo tanto, no compartimos con GONZÁLEZ LÓPEZ[601] que el carácter de deudor se adquiere con la inclusión de éste en la relación de morosos que se acompaña en la convocatoria a la junta de propietarios, teniendo la misma el carácter constitutivo de deuda vencida y a la vez, carácter formal como notificación al copropietario deudor. Nuestro criterio es que la condición de deudor se adquiere por el impago de la deuda en el momento determinado por la junta de propietarios, que en la práctica suele tener una periodicidad mensual, si bien en muchos casos, y sobre todo referido a plazas de aparcamiento, puede tener una periodicidad anual semestral; sin perjuicio de que su inclusión en la convocatoria implica el reconocimiento formal y la publicidad de una situación previamente existente. TORRES LÓPEZ[602] entiende que la comprobación de si un propietario es moroso o no lo es al iniciarse la junta, lo cual compartimos puesto que, si bien es cierto que una primera comprobación se realiza en la convocatoria a Junta de propietarios, no es menos cierto que el deudor ha podido pagar o consignar previamente su

---

[601] GONZÁLEZ LÓPEZ, R. El artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Análisis crítico de la restricción de voto. BIB 2002/1275. Boletín Aranzadi Civil – Mercantil. Núm. 41/2002. Editorial Aranzadi S.A.U. *"A partir de la inclusión en la Convocatoria de la Junta de la relación de morosos y la advertencia de privación del derecho de voto solo podrán liberarse de dicha condición mediante el pago, consignación o impugnación judicial de la deuda. La publicación de la relación de propietarios morosos cumple una doble función, primero de carácter constitutivo, ya que dichos propietarios adquieren en virtud de dicho acto la condición de morosos, y segundo de carácter formal, al servir de notificación al propietario, informándole de las consecuencias jurídicas que su incumplimiento provocará en sus derechos como propietario"*.

[602] TORRES LÓPEZ, A. Artículo 21. La reclamación a morosos. Artículo monográfico. Editorial Sepín. 2016. SP/DOCT/21001. *"Consecuencia de ello, debemos acudir al art. 1.100 CC, en virtud del cual "Incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación"; sin embargo, parece excesivo que al comunero que ha devuelto un recibo de Comunidad deba requerírsele judicial o extrajudicialmente para considerar que ha incurrido en situación de morosidad, por ello, y dado que el propio precepto excluye la necesaria intimación, no solamente cuando la propia obligación o la Ley así lo declaren expresamente, sino también cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa, o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación, consideramos que el comunero incurrirá en mora, por regla general, con la devolución de aquel recibo que regularmente se le pasa al cobro en los primeros días de cada mes.*

Esta situación de impago del comunero permitirá que la Comunidad le atribuya la condición de moroso en la convocatoria de la primera Junta que se celebre, pues el art. 16.2 LPH prevé específicamente que la convocatoria contenga una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad".

deuda, con lo cual en el momento de iniciarse la junta debe comprobarse quien ha permanecido en situación de mora. Pero lo cierto es que, en ambos casos, se trata de una mera comprobación de si el deudor se encuentra en situación de mora en el momento de la convocatoria o de iniciarse la junta; pero en todo caso la situación de morosidad deriva del impago en el momento en que debió hacerse conforme a lo aprobado en junta de condueños.

En conclusión, podemos considerar a estos efectos como deudas vencidas aquellas que no han sido pagadas en el tiempo y forma determinados por la junta, y desde ese momento el propietario incurre en mora, como puede deducirse de la redacción del vigente artículo 21.1 LPH, sin perjuicio de que se relacionen en las convocatorias a las juntas de propietarios a los meros efectos de que estos puedan pagar o consignar sus deudas, evitando así las consecuencias que le deparará su condición de deudor a la hora de celebrarse la junta de propietarios[603]. Pero, además, no sólo se produce esta consecuencia relacionada con las juntas de propietarios, sino que, además, existen otras que las trascienden, como puede ser la posibilidad de reclamación judicial, o la privación de la legitimación activa para la impugnación de acuerdos comunitarios, por lo que al menos en las convocatorias de aquellas juntas ordinarias se contendrá la relación de propietarios deudores, ya que de conformidad con los artículos 14.2 y 16.1 LPH la junta de propietarios deberá aprobar las cuentas de la comunidad de propietarios, lo que ineludiblemente implicará aprobar relación de deudores. Además, conforme lo dispuesto en el artículo 21.3 LPH, el acuerdo de junta por el que se apruebe la liquidación de deuda es requisito de procedibilidad para el ejercicio de la reclamación en sede judicial, a través del procedimiento monitorio regulado en el artículo 812 LEC.

2.- Garantías del cobro de la deuda

Señala la STS 22 de abril de 2015[604], que las garantías de cobro de la deuda comunitaria son las siguientes:

A.- Responsabilidad por falta de notificación de cambio de titularidad.

---

[603] En este mismo sentido, BAEZA PASTOR, A. A propósito de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Actualidad Jurídica Aranzadi n.º 470 Parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2000. BIB 2000\2067. *"Así pues, los deudores no podrán alegar desconocimiento, ni se les causa indefensión, porque el artículo 15.2 LPH prevé la posibilidad de que el propietario que se sienta perjudicado pueda consignar o impugnar judicialmente las deudas que se le imputan con la comunidad, en cuyo caso la privación de voto no será posible. Ahora bien, la comunidad debe preocuparse de que la notificación de la convocatoria llegue, efectivamente, a su destinatario, o se le emplace legalmente"*.

[604] STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) 211/2015 de 22 abril. RJ 2015\2381.

B.- Afección real.

C.- Preferencia del crédito.

A ello, nosotros añadimos la necesidad de aportación del certificado del estado de la deuda, conforme al artículo 9.1.e).IV LPH.

Gracias a todas estas garantías, especialmente la preferencia del crédito y la afección real, se han podido cobrar las deudas comunitarias pendientes a las entidades financieras adjudicatarias de viviendas tras procesos de ejecución hipotecaria, en las crisis del crédito. Y ello aunque sólo pudiera cobrarse la anualidad corriente y los tres años anteriores como se analizará en el epígrafe destinado a la afección real. Toda vez que se prevé un incremento de ejecuciones hipotecarias tras la escalada de tipos de interés, proponemos que desaparezca este límite temporal para una mejor protección de las comunidades de propietarios. Más adelante se detallará la propuesta.

2.1.- Responsabilidad por falta de notificación de cambio de titularidad.

El artículo 9.1.i) LPH establece la obligación de comunicar *"a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad"* el cambio de titular de un elemento privativo. Resulta interesante la expresión: *"quien ejerce"*, que no solo es el secretario, puesto que de conformidad con lo establecido en el artículo 13 LPH la función de secretario puede ser ejercida además por el presidente, o incluso puede serlo por persona ajena a la comunidad, cuando es un secretario administrador profesional. Se trata de la extensión al transmitente de la responsabilidad por impago de gastos comunitarios por parte del adquiriente. Quien es deudor es el adquiriente en su condición de nuevo propietario del elemento privativo, pero la Ley de Propiedad Horizontal extiende su responsabilidad al transmitente. Se trata de una sanción civil cuyo hecho antijurídico es el incumplimiento de la obligación contenida en el artículo 9.1.i) LPH.

Esta obligación, a nuestro juicio, se fundamenta en la necesidad de que los órganos comunitarios conozcan al momento quienes son los propietarios de los elementos privativos, a fin de que estos puedan gozar inmediatamente de los derechos que la Ley de Propiedad Horizontal les concede, además de podérseles exigir el cumplimiento de las obligaciones que la citada norma les impone, fundamentalmente con base en el artículo 9 LPH.

Entre estas obligaciones se encuentra la de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble regulada en el artículo 9.1.e) LPH. El cumplimiento de la obligación de notificar el cambio de titularidad debería corresponder al nuevo propietario, puesto que como tal es a quien le incumbe el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, debiendo hacerlo a quien ejerza las funciones de secretario de la

comunidad. Sin perjuicio de ello, la norma establece consecuencias para el anterior propietario, como luego veremos, por lo que aunque la obligación debiera recaer a nuestro juicio en el nuevo propietario, entendemos que razones de conveniencia práctica aconsejarán igualmente al anterior notificar a quien ejerce las funciones de secretario el cambio de titularidad, y ello de forma fehaciente, a fin de que tenga plena certeza de que ha llegado a conocimiento del órgano comunitario referido y con ello, evitar de forma definitiva su responsabilidad.

Parece que se produce una situación contradictoria, puesto que no puede establecerse una obligación con cargo a quien ya no es propietario del elemento privativo, pero por otro, se podría derivar una responsabilidad a quien no tiene la obligación de notificar. En todo caso, entendemos que el establecimiento de una responsabilidad solidaria entre ambos soluciona esta posibilidad, puesto que la obligación de comunicar el cambio de titularidad es algo que en todo caso corresponde a los dos. Otra forma de interpretarlo podría ser que la obligación de cambio de titularidad correspondiera al anterior titular, que debe realizarla antes de que se perfeccione la compraventa, y que la solidaridad deriva de este incumplimiento, mientras que en relación con el nuevo titular dominical su obligación derive exclusivamente de esta titularidad.

El artículo 9.1.i) II LPH no deja lugar a dudas, puesto que señala que quien incumpla seguirá respondiendo de las deudas comunitarias, por lo que la obligación recae en el transmitente. El adquirente responde de las deudas comunitarias en su condición de deudor, por lo que es responsable de estas y por tanto no puede ser apercibido de una sanción civil derivada del incumplimiento de la notificación. Termina señalando el artículo 9.5 II LPH: *"sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste"*. El transmitente podrá repetir sobre el adquiriente lo que haya tenido que pagar en concepto de deuda comunitaria derivada del impago de éste, cuando aquel no ha comunicado a la comunidad de propietarios la transmisión del elemento privativo[605].

Pero no sólo debería notificar el hecho de ser el nuevo propietario de un elemento privativo y por ello, nuevo copropietario del edificio, sino que también debería comunicar su domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones, tal y como establece el artículo 9.1.h) LPH, siendo esta una notificación realmente importante a la hora de establecer el domicilio donde deberá ser convocado o demandado en caso de incumplir con sus obligaciones como condueño, tal y como hemos señalado con anterioridad. Junto a todo esto, entendemos que para el caso de que la comunidad de propietarios haya establecido que el pago deba realizarse a través de las cuentas corrientes facilitadas por los condueños, lo que sin duda facilita la adecuada gestión de la

[605] SAP Huesca, Sec. 1.ª, 156/2019, de 26 de diciembre. SP/SENT/1037152.

comunidad de propietarios, el nuevo titular deberá facilitar al secretario de la comunidad el número de cuenta bancaria donde quiera domiciliar el pago de las cuotas comunitarias. A tal fin, proponemos que se haga constar en la escritura pública de transmisión, no sólo el nombre y domicilio del adquiriente, sino también domicilio de cobro, que habitualmente será una cuenta corriente.

Ya hemos tenido ocasión de manifestar previamente y ahora reiteramos, que esta obligación resulta esencial para el buen fin del cobro de las cantidades destinadas al adecuado sostenimiento del inmueble, puesto que su ocultación por parte del nuevo propietario pudiera dar lugar a que se frustre la acción de reclamación de las cantidades adeudadas. Esta obligación evita que se pueda modificar la titularidad dominical del elemento privativo mediante contrato privado, o incluso público sin inscribirse en el Registro de la Propiedad, creándose la apariencia de ser coincidente la titularidad dominical y registral. De aquí que el precepto establezca que, si no se produce la comunicación, el vendedor seguirá respondiendo de las deudas comunitarias junto con el comprador, existiendo frente a la comunidad de propietarios una obligación solidaria de pago. Acreedores y deudores no se encuentren ligados del propio modo, por lo que se trata de un supuesto de solidaridad impropia regulada en el artículo 1140 CC. ALGABA ROS[606] destaca la función de garantía de esta clase de obligaciones. No obstante, el propio artículo 9.1.i) LPH establece que el vendedor podrá repetir frente al comprador la parte que haya pagado.

A nuestro juicio, estamos ante una solidaridad por determinación legal que se separa de las normas generales propias de esta clase de obligaciones, porque aquí quien puede repetir solamente es el anterior titular frente al nuevo, nunca al revés, apartándose de lo preceptuado en el artículo 1145 CC, que establece que cualquier deudor que haya pagado la obligación solidaria podrá repetir contra el resto de deudores solidarios. En este caso, solo podrá ser el vendedor contra el comprador, por ser éste en última instancia quien es el auténtico obligado al pago, derivado de su propia naturaleza jurídica como obligación *"propter rem"*. El adquiriente es deudor como obligado al pago, mientras que el transmitente será responsable solidario de la deuda.

Nos encontramos con la excepción a cuanto se ha manifestado, consistente en que la comunidad haya tenido conocimiento del cambio de titularidad del elemento privativo. El propio precepto señala que basta con que sea cualquiera de los órganos comunitarios regulados en el artículo 13 LPH quien haya tenido

[606] ALGABA ROS, S. epígrafe: Solidaridad impropia y responsabilidad civil contractual. Título: Función de las Condiciones en el Tráfico Inmobiliario. Coordinadores: Ana Cañizares Laso, Rocío Diéguez Oliva, Silvia Algaba Ros, Carmen Arija Soutullo, Esteve Bosch Capdevilla, Ana Cañizares Laso, Rocío Diéguez Oliva, Manuel García Caracuel, Francisco José Infante Ruiz, María del Carmen Luque Jiménez, Paloma Saborido Sánchez, Laura Zumaquero Gil Editorial Tirant online. 2020. TOL8.217.503.

tal constancia, por lo que el citado precepto nos enumera los órganos comunitarios que, al tener conocimiento de la transmisión dominical, implica que no se constituya solidaridad entre vendedor y comprador, frente a la comunidad de propietarios.

Estos son el presidente, los vicepresidentes si estuvieran nombrados, el secretario, el administrador en su caso, la junta de propietarios, bastando a nuestro juicio con que se haya manifestado en la junta de manera pública y notoria, por cualquier condueño, el hecho del cambio de titularidad. A los anteriores, deben unirse aquellos otros órganos que se hayan descrito en los estatutos o aprobado por la doble mayoría de propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, tal y como autoriza el último párrafo del artículo 13.1 LPH.

No se precisa una forma especial de requerimiento, pues el precepto señala que sea cualquier medio que permita tener conocimiento de la transmisión. Por ello, añadir como medios de conocimiento de la transmisión de la titularidad dominical los actos concluyentes del nuevo propietario o la notoriedad de la transmisión, parece que se trata de una reiteración innecesaria, salvo que el legislador haya incluido de forma expresa estos medios para evitar equivocadas interpretaciones, o citarlas a título de ejemplo. En todo caso, una vez que además de cualquier medio se citan las anteriores, bien podía haberse añadido cuando su conocimiento resulte de actos concluyentes de la propia comunidad", puesto que ello añadiría la posibilidad de defensa del vendedor, de cara a evitar el vínculo solidario con el comprador frente a la comunidad de propietarios.

Existe jurisprudencia contradictoria en relación con los supuestos en los que la transmisión deriva de un procedimiento de ejecución hipotecaria, puesto que mientras las SSAP Madrid de 8 de febrero de 2010[607] y 11 de mayo de 2012[608] consideran que se puede reclamar al anterior propietario, si éste no comunica el adjudicatario a la comunidad de propietarios; la SAP Valencia de 4 de junio de 2015[609] veta esa reclamación al anterior propietario en los supuestos de enajenación forzosa, entendiendo que sólo procede cuando la transmisión es voluntaria. Compartimos esta segunda postura por la dificultad de quien padece la enajenación forzosa de su vivienda de saber quién va a ser el adjudicatario final de la misma. En todo caso, esta obligación correspondería al Letrado de la Administración de Justicia, que es quien va a tener un conocimiento completo de todas las circunstancias del adjudicatario.

[607] SAP Madrid, Sec. 8.ª, 54/2010, de 8 de febrero. SP/SENT/504685.
[608] SAP Madrid, Sec. 11.ª, 270/2012, de 11 de mayo. SP/SENT/690394.
[609] SAP Valencia, Sec. 11.ª, 132/2015, de 4 de junio. SP/SENT/834259.

La SAP Málaga de 18 de junio de 2007[610] considera que cuando la transmisión es notoria -en este supuesto derivada de una adjudicación pública y conocida por la comunidad-, no hay responsabilidad del transmitente, puesto que ésta no se puede *"aplicar de forma automática e indiscriminada"*[611].

2.2.- Afección real

2.2.1.- Consideraciones generales

La afección real se introduce en la normativa reguladora de la propiedad horizontal a través del artículo 9, regla quinta, párrafo 2 de la Ley de 21 de julio de 1960 que disponía al respecto que al pago de los gastos generales de sostenimiento del inmueble "producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición". A través de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de propiedad Horizontal determina con mayor concreción esta afección real al señalar en el artículo 9.1.e).III LPH: "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 al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación". Posteriormente, se amplía el ámbito temporal de la afección real "a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores", mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio, que reforma la Ley de Propiedad Horizontal.

La afección real viene regulada en el segundo párrafo del artículo 9.1.e) LPH, siendo configurada como una de las garantías de cobro que ostenta la comunidad de propietarios de las cantidades debidamente aprobadas para el adecuado sostenimiento del inmueble. En todo caso, el actual propietario de un elemento privativo responde con éste de dichas deudas, pero el problema puede surgir cuando se transmite a un tercero el mismo. En este caso, como el vendedor era deudor frente a la comunidad de propietarios, el nuevo propietario podría aducir que él no lo era, por lo que sólo cabía una acción personal contra el vendedor. Esto causaba que, en caso de insolvencia del

[610] SAP Málaga, Sec. 4.ª, 360/2007, de 18 de junio. SP/SENT/144975.

[611] Cfr. DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN PROPIEDAD HORIZONTAL. Cambio de titularidad. Obligación de comunicación a la Comunidad. Agosto 2021. ISBN: 978-84-1333-835-4.

deudor, la deuda comunitaria deviniera incobrable para la comunidad de propietarios.

A fin de evitar esta situación, el legislador estableció una afección de naturaleza real del elemento privativo objeto de transmisión, a fin de que éste siguiera respondiendo de las deudas que mantuviera con la comunidad el anterior propietario, a fin de que el cambio de titularidad no supusiera una pérdida de garantías de cobro para la comunidad de propietarios. Estamos, pues, ante una auténtica garantía real. VENTURA-TRAVESET[612] considera que estamos ante una hipoteca legal tácita. En el mismo sentido, CABALLERO LOZANO[613] afirma la existencia de una hipoteca legal tácita que garantiza el crédito comunitario de la anualidad en curso y los tres años naturales anteriores. En el mismo sentido MUÑOZ GARCÍA[614]. En sentido contrario, se pronuncia FUENTES LOJO[615], quien considera que no estamos ante una hipoteca legal preferente, por cuanto que no la recoge así la Ley Hipotecaria; así cómo MANZANO FERNÁNDEZ[616], quien considera que estamos ante una garantía real de origen legal y no ante una hipoteca legal. En este supuesto, debe tenerse en cuenta que el hecho de que esté inscrita en el Registro de la Propiedad la titularidad dominical a nombre del nuevo adquiriente, no es obstáculo para la existencia de la afección real. De hecho, VENTURA-TRAVESET[617] al referirse a ella como hipoteca legal tácita, la define como una *"afección real oculta"*, pues considera que el Registro no puede facilitar información sobre ella, puesto que ni la tiene, y ello es así, a nuestro juicio, precisamente porque deriva de una constitución legal y no fruto de la autonomía de la voluntad de las partes. No accederá esa información al Registro de la Propiedad al no constar en el instrumento público transmisor de la propiedad. Las hipotecas legales tácitas no precisan de inscripción, puesto que la ley otorga mayor publicidad que el Registro de la Propiedad. En apoyo de lo anterior, podemos citar el contenido del párrafo tercero *"in fine"* del artículo 9.1.e) LPH, en cuanto que confiere la cualidad de "legal" a esta

[612] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 362. Editorial Bosch. 2000. ISBN 8476767501.

[613] CABALLERO LOZANO, J.M. El crédito comunitario de Propiedad Horizontal en el concurso de acreedores. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Mayo 2009. SP/DOCT/4107.

[614] MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Págs. 69-71. 2006. Editorial Dykinson. ISBN 84-9772-792-4.

[615] FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Págs. 856-858. Tomo I. Editor José Mª Bosch. 1998. ISBN. 84-7698-488-X.

[616] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Pág. 185. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001. ISBN: 978-84-95240-42-2.

[617] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 362. Editorial Bosch. 2000. ISBN 8476767501.

afección, y, además, así viene establecido en el artículo 21.4 LPH. De hecho, CLEMENTE MEORO[618] considera que quien adquiere un elemento privativo en régimen de propiedad horizontal no puede alegar desconocimiento de la existencia de una afección real, por cuanto que como hemos señalado, no deriva de un acto constitutivo voluntario sino de la propia Ley de propiedad horizontal. MANZANO FERNÁNDEZ[619] considera precisa la anotación preventiva de la demanda para armonizar el derecho legítimo de la comunidad con la seguridad jurídica. Por nuestra parte consideramos que la anotación puede ser conveniente, aunque no necesaria, puesto que el carácter oculto del gravamen puede despejarse a través de la correspondiente consulta, e incluso petición de certificado de deuda a quien ejerza las funciones de administrador comunitario. En este sentido, señala la SAP Madrid de 30 de julio de 2019[620] que es responsabilidad del adquiriente indagar acerca de si existen derramas aprobadas con anterioridad a la transmisión.

En consonancia con lo manifestado en epígrafe anterior respecto del titular registral, para la debida efectividad de la afección real en caso de ejercicio de acciones judiciales deberá demandarse no sólo al deudor personal sino también al titular registral, siendo ello, como afirman MANZANO FERNÁNDEZ y CORRAL DUEÑAS[621] una exigencia del principio constitucional de la tutela judicial efectiva.

En este supuesto, tanto comprador como vendedor se convierten en responsables del pago frente a la comunidad de propietarios: el primero como consecuencia de la afección real del elemento privativo del que es propietario, el segundo en su condición de deudor. En este sentido la STS de 22 de abril de

---

[618] CLEMENTE MEORO, M.E. Preferencia y afección real del crédito comunitario en la Ley de Propiedad Horizontal. Revista de Derecho Patrimonial n.º 31/2013 parte Doctrina. Varia. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2013. BIB 2013\1583. *"Como ha señalado la jurisprudencia, «todo el que adquiera la propiedad o un derecho real limitado, incluida la hipoteca, u obtenga a su favor una anotación de embargo sobre un piso o local que conste en el Registro de la Propiedad sometido al régimen de la propiedad horizontal, sabe o debe saber, sin necesidad de una publicidad registral específica, ya que la publicidad de esta afección real viene dada por la propia existencia de la LPH, que establece que su derecho podrá resultar perjudicado como consecuencia del derecho de crédito preferente que se garantiza «erga omnes» en el art. 9.5 LPH –en la actualidad, el art. 9.1 e)– (RRDGRN de 9 febrero [RJ 1987, 1066] y 18 mayo 1987 [RJ 1987, 3924], 1 junio 1989 [RJ 1989, 4801] y 15 enero 1997 [RJ 1997, 281]; SAP Zaragoza 10 marzo 1999 [AC 1999, 514])"*.

[619] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Pág. 185. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001. ISBN: 978-84-95240-42-2.

[620] SAP Madrid, Sec. 12.ª, 362/2019, de 30 de julio. SP/SENT/1021882.

[621] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 181-184. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001. ISBN: 978-84-95240-42-2.

2015[622].La comunidad de propietarios puede optar entre demandar únicamente al anterior propietario exigiendo el cumplimiento de una obligación personal, o demandar a ambos. En todo caso, no existe litis consorcio pasivo necesario, porque puede ser demandado sólo el adquiriente, el transmitente o ambos. Ahora bien, si se quieren solicitar medidas de embargo sobre la vivienda, es imprescindible demandar en todo caso a su propietario y titular registral, evitando así que se frustre la expectativa de cobro ante una eventual insolvencia del deudor y transmitente. Este criterio viene expresamente avalado por el segundo párrafo del artículo 21.2 LPH, según el cual la petición inicial puede dirigirse contra cualquiera de los obligados o a todos ellos, lo que evidencia la naturaleza solidaria de la obligación.

Considera ZURILLA CARIÑANA[623] que el comprador se coloca frente a la comunidad de propietarios como deudor de forma igual que el propietario anterior, sin perjuicio de que internamente nada adeude, limitándose su situación a ser mero garante, mientras que GUILARTE GUTIÉRREZ y MARTÍNEZ ESCRIBANO[624] consideran que estamos ante un supuesto de responsabilidad sin deuda. En este sentido, nos acercamos a la posición expresada por VENTURA-TRAVESET[625], al considerar que la posición de ambos frente a la comunidad de propietarios no es la misma, puesto que cómo ha hemos tenido ocasión de señalar anteriormente no es lo mismo ser deudor, que poder ser reclamado como consecuencia de la afección real del elemento privativo adquirido. En apoyo de esto, manifiesta lo anteriormente citado, en el sentido de considerar que no nos encontramos ante una obligación solidaria, compartiendo con el último autor citado, que en el caso del anterior propietario

---

[622] STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) 211/2015 de 22 abril. RJ 2015\2381. *"De las dos últimas garantías se desprende que, siendo responsable del pago de los gastos comunitarios el propietario de la vivienda que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos, sin embargo se extiende tal responsabilidad a una serie de personas, sin perjuicio del derecho de repetición de éstas contra el obligado al pago. Tales personas son: (i) el propietario actual adquirente del bien por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite que ya hemos recogido, con afección real del piso o local al cumplimiento de la obligación, aunque el adquirente lo sea con título inscrito en el Registro de la Propiedad; (ii) el propietario anterior que omita la comunicación de cambio de titularidad"*.

[623] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 474. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[624] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por deudas. Editorial Aranzadi. DOC 2013/2592.

[625] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 361. Editorial Bosch. 2000. ISBN 8476767501.

nos encontramos ante una responsabilidad universal a la que se refiere el artículo 1911 CC; mientras que en el caso del adquiriente, su responsabilidad se limita al elemento privativo adquirido[626]. En este sentido, la SAP Madrid de 28 de marzo de 2022[627] establece que, habiéndose reclamado en sede judicial al transmitente, no puede considerarse que estemos ante un supuesto de cosa juzgada, ya que la reclamación al actual propietario lo es como consecuencia de la afección real del inmueble. Respecto del transmitente se ejercita la acción personal por incumplimiento de la obligación de contribuir al sostenimiento del inmueble, mientras que en relación al transmitente se ejercita una acción fundamentada en la afección real.

En todo caso, no debemos desconocer la utilidad que tienen las medidas cautelares contenidas en los apartados primero y quinto del artículo 727 LEC. A través de estas medidas se evita que cualquier comprador alegue desconocimiento de la deuda existente anterior a la compraventa, puesto que, si bien la deuda inicialmente no tiene acceso al Registro de la Propiedad, sí que lo tendrán tanto la anotación preventiva de demanda, como la anotación de embargo preventivo según dispone el artículo 42 LH. Compartimos con FLORS MATÍES[628], que la finalidad de las anotaciones preventivas de demanda y embargo es *"advertir, con la eficacia propia de la publicidad registral"* de una realidad que pueda afectar al adquiriente, en este caso, de la existencia de una reclamación de deuda, lo que a nuestro juicio impide que el adquiriente pueda alegar ser un tercero hipotecario de buena fe, según dispone el artículo 34 LH. Por este motivo, no podemos compartir la RDGRN de 18 de febrero de 2021[629], que resuelve no practicar anotación preventiva de demanda por reclamación de deudas comunitarias, por considerar que ésta no tiene eficacia real, *"salvo en el supuesto antes analizado"* refiriéndose a la afección real. A nuestro juicio y con apoyo en la citada SAP Madrid de 28 de marzo de 2022, dicho proceso judicial tiene trascendencia real derivada de la afección que aquí estamos analizando., sobre todo de cara a un futuro adquiriente.

---

[626] En este sentido, igualmente se manifiesta GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. La obligación de contribuir a los gastos generales en caso de enajenación del piso o local, tras la Ley 8/199, de 6 de abril Artículo Monográfico. Julio 2000. SP/DOCT/1003 *"Se trata por tanto de un supuesto en el que la Ley impone al nuevo propietario la obligación de pagar la deuda del anterior propietario pero para el pago de esta deuda ajena la Comunidad de Propietarios no puede dirigirse contra todo el patrimonio del adquirente (art. 1.911), sino sólo contra el propio piso o local adquirido"*.

En el mismo sentido, SAP Baleares, Sec. 4.ª, 70/2021, de 15 de febrero. SP/SENT/1096170.

[627] SAP Madrid, Sec. 14.ª, 149/2022, de 28 de marzo, SP/SENT/1154968.

[628] FLORS MATÍES, J. Proceso civil. Doctrina jurisprudencial y práctica forense. Editorial Tirant online. 2021. TOL8.399.265.

[629] RDGRN/DGSJFP, de 18 de febrero de 2021. SP/SENT/1086596.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que, aunque el Registro de la Propiedad carezca de información acerca de la deuda que mantiene el elemento privativo con la comunidad de propietarios, el párrafo cuarto del artículo 9.1.e) LPH otorga la posibilidad de que el adquiriente obtenga dicha información a través del correspondiente certificado, si bien, será objeto de examen más detallado en el siguiente epígrafe.

GÓMEZ DE LA ESCALERA[630] se plantea si la afección real que estamos analizando se refiere sólo a los supuestos de venta a un tercero de la vivienda, o si también el elemento privativo queda afecto a la deuda aún en el caso de que no se produzca trasmisión dominical del bien y el propietario siga siendo el mismo. Nuestro criterio compartido con el citado autor, es que realmente sólo resulta aplicable a aquellos supuestos en que se ha producido la transmisión dominical, y que cuando la misma no se ha producido, el propietario deudor está sujeto a la responsabilidad patrimonial universal.

2.2.2.- Ámbito temporal

Como venimos señalando, la responsabilidad del adquiriente no es igual a la del transmitente, siendo éste el auténtico deudor. Es distinta no sólo por la limitación de su responsabilidad que se reduce al elemento privativo adquirido y no al resto de su patrimonio, sino también por el límite temporal que contiene el precepto. La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 ya contemplaba desde su promulgación la afección real, pero inicialmente limitada al año anterior y a la anualidad vigente. Este plazo se mantuvo en la reforma de la Ley de 1999, si bien fue ampliado a través de la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, a la anualidad vigente y a los tres años inmediatamente anteriores.

No obstante la bondad, a nuestro juicio, de la ampliación temporal, entendemos que la misma debería haber sido objeto de una mayor ampliación hasta hacerla coincidir con el plazo de prescripción de la deuda. Entendemos que si bien en la actualidad el artículo 9.1.e) LPH contempla un plazo de tres anualidades anteriores y la anualidad en curso, dicho plazo debería correr paralelo al plazo de prescripción de la deuda comunitaria. En este sentido, a la vista del plazo actual de prescripción de deudas comunitarias, tanto la afección real como la prelación de créditos podrían extenderse al plazo de cinco años, haciéndolo coincidente con el plazo de prescripción.

---

[630] GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. La obligación de contribuir a los gastos generales en caso de enajenación del piso o local, tras la Ley 8/199, de 6 de abril Artículo Monográfico. Julio 2000. SP/DOCT/1003.

Pero una de las características de la prescripción es que es susceptible de interrupción, por lo que el plazo de cinco años haría casi imposible la coincidencia temporal de la afección real y la exigibilidad de la deuda. Lo que se pretende es el mantenimiento en el tiempo de las garantías de cobro siempre y cuando no se haya producido su prescripción. Estas garantías de cobro no deben tener un límite temporal determinado, sino que el mismo dependerá de que se mantenga imprescrita la deuda comunitaria, de tal suerte que, si se produce la interrupción de la prescripción, no sólo se mantendrá viva la deuda sino que de forma paralela se mantendrá la afección real y la prelación del crédito. Entendemos que hacerlo así ofrece una mayor garantía de cobro para la comunidad de propietarios, sin perjuicio, además, de que correlativamente implicará para el comprador un mayor esfuerzo en la exigencia al vendedor de hallarse al corriente de pago, a través de la correspondiente certificación para su definitiva aportación a la escritura pública transmisora.

Como consecuencia de la crisis del crédito que se vivió a nivel mundial[631], las entidades financieras, tras los correspondientes procedimientos de ejecución hipotecaria o a través de la dación en pago, se adjudicaron numerosos inmuebles de particulares. Lógicamente, quien no paga los créditos hipotecarios tampoco pagará las cuotas comunitarias, por lo que los inmuebles adjudicados a las entidades financieras derivados de la ejecución hipotecaria, y como consecuencia de la naturaleza jurídica de obligación *"propter rem*" de la deuda comunitaria, convertirán a aquellas en las nuevas deudoras de las citadas cantidades. Y todo ello, como consecuencia de la afección real del inmueble y de la preferencia en el crédito a las que ya nos hemos referido anteriormente. En estos casos, estas entidades financieras se hacían cargo de la anualidad corriente y del año anterior hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal operada en el año 2013, y después de ella de la anualidad corriente y de los tres años anteriores. Como consecuencia de que en muchos casos se genera deuda impagada por ser de antigüedad superior a los tres años, y sin embargo inferior al plazo de prescripción de cinco años, es por lo que proponemos que se aumente la retroacción de la afección real y de la preferencia en el crédito mientras la deuda no haya prescrito. Para la situación financiera de las comunidades de propietarios, la adjudicación del inmueble a la entidad financiera ha supuesto un auténtico alivio por cuanto que implicaba superar la situación de insolvencia del deudor y dejar saldada la deuda comunitaria.

---

[631] SALGADO, M. La crisis del crédito hipotecario subprime: una revisión teórica. Revista Realidad. N.º 108. Págs. 243-260. 2011. Considera esta autora como causa de existencia de créditos subprime, las siguientes: *"1) por ser préstamos de alto riesgo, 2) por la cuota de ganancia impuesta por los prestamistas y 3) por la enorme demanda de este tipo de crédito ya que incluía a un sector poblacional que no era sujeto de empréstito"*.

El momento inicial del cómputo de las anualidades de la afección real es cuando se produce trasmisión del elemento privativo al adquirente. En caso de compraventa formalizada en escritura pública, en cuyo caso será la fecha de autorización de la misma; en caso de transmisión forzosa, en la fecha del decreto de adjudicación del elemento privativo a que se refiere el artículo 670.8 LEC[632]. LÓPEZ-DÁVILA AGÜEROS[633] refiere las posturas doctrinales y jurisprudenciales encontradas a este respecto, las cuales difieren en la aplicación de la teoría del título y el modo a estos supuestos. Concretamente, la diferencia estriba en cuando se entiende perfeccionada la transmisión, puesto que ambas posturas coinciden en que el contrato se perfecciona con el título, en este caso, el decreto de adjudicación del inmueble. La primera postura considera que hasta que el Letrado de la Administración de Justicia no dicta el mandamiento del decreto de adjudicación para la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, no se ha producido la entrega de la misma. La segunda postura considera, que una vez que el Letrado de la Administración de Justicia dicta el decreto de adjudicación ya se ha producido la transmisión del elemento privativo, dando cumplimiento a la entrega de la vivienda. Compartimos el criterio de la segunda postura, puesto que el decreto de adjudicación es el título de adquisición del elemento privativo, a través del cual se produce la transmisión instrumental.

La inscripción de la adquisición del elemento privativo por parte del adquiriente no puede ser calificada de constitutiva, siendo que la afección real tiene origen legal y no registral.

Si fuera necesaria la interposición de demanda de tercería de mejor derecho, el momento inicial del cómputo de las anualidades será su fecha de interposición, siempre que la misma resulte posteriormente admitida a trámite[634].

2.2.3.- Ámbito objetivo

El ámbito objetivo de la afección real es *"las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales"*.

---

[632] SAP Madrid, Sec. 14.ª, 254/2019, de 4 de junio. SP/SENT/1023396. Esta sentencia distingue entre la fecha del decreto de adjudicación que es independiente a la voluntad del adjudicatario, y la fecha del testimonio del mismo que depende del momento es que es solicitada.

[633] LÓPEZ-DÁVILA AGÜEROS, F. La adquisición de la propiedad del adjudicatario de un inmueble tras la subasta judicial, ¿se produce con el dictado del decreto de adjudicación o con la expedición del testimonio de dicho decreto? AP Madrid, Sec. 14.ª, 4-6-2019 SP/SENT/1023396. Jurisprudencia Comentada. Febrero 2020. Editorial Sepín. SP/DOCT/83991.

[634] SAP Asturias, Oviedo, Sec. 1.ª, 787/2019, de 2 de octubre. SP/SENT/1036824.

Debe precisarse si el artículo se refiere a gastos ordinarios o también extraordinarios. En este sentido, GUILARTE GUTIÉRREZ y MARTÍNEZ ESCRIBANO[635] se hacen eco de cómo con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999 se planteaba la duda por parte de la doctrina acerca de si la afección real tenía como objeto sólo los gastos ordinarios, entendiendo como tales los previsibles, o también a los extraordinarios. De hecho, parten del criterio de previsibilidad para determinar si un gasto es ordinario o extraordinario.

Tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley de propiedad horizontal de 2013 ya no cabe discusión alguna, toda vez que se introduce el artículo 10.2.c) LPH que amplía la afección real a los gastos derivados de las actuaciones necesarias descritas en el artículo 10.1 LPH, y, además, lo hace equiparando en términos y condiciones a los establecidos en el artículo 9 LPH para los gastos generales. En todo caso es evidente, que la Ley distingue entre gastos generales u ordinarios, que son a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH, y a los que a nuestro juicio se les puede calificar como previsibles; mientras que los gastos extraordinarios se podrán clasificar en necesarios -artículo 10 LPH-, o voluntarios –artículo 17 LPH-. Podemos concluir que la afección real se proyecta sobre todo tipo de gastos, ya sean ordinarios o extraordinarios y, entre estos, ya sean necesarios o voluntarios. Esta delimitación de gastos favorecidos por la afección real debe extenderse también a la consideración de créditos privilegiados, que será objeto de análisis en el siguiente epígrafe.

Entiende RUIZ-RICO RUIZ[636] que la afección real no debe limitarse en exclusiva a la comunidad de propietarios con título constitutivo otorgado, sino que es extensible a los complejos inmobiliarios, con independencia que lo sean *"de hecho o sin título constitutivo formal y sin constancia registral"*. Compartimos esta afirmación, ya que, si se les reconoce capacidad para ser acreedoras de deuda comunitaria, también deben gozar de los privilegios de esa condición, recogidos en el artículo 9.1.e) LPH, reiterado igualmente en el artículo 10.2.c) LPH.

2.2.4.- Objetivo de la afección real

Entendemos que la afección real cumple una doble función:

---

[635] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por deudas. Editorial Aranzadi. DOC 2013/2592.

[636] RUIZ RICO RUIZ, J.M. Propiedad Horizontal. Comentario al artículo24 LPH. Tomo II. Págs. 1571-1572. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-92596-00-3.

A.- Por un lado, garantiza el cobro de la deuda por parte de la comunidad de propietarios, de tal modo que el hecho de que el anterior propietario haya transmitido su titularidad dominical no debe implicar que el nuevo transmitente no se convierta en garante de esas deudas.

B.- Por otro, supone también una sanción a aquel comprador que se ha desentendido, en perjuicio de la comunidad de propietarios de la que va a pasar a formar parte, de la situación deudora del elemento privativo que adquiere, sobre todo, cuando, como vamos a analizar más adelante, la Ley le otorga facilidades para conocer la existencia de deudas anteriores y, por tanto, la posibilidad de que esa afección real del elemento privativo no despliegue sus efectos.

Por lo tanto, la norma penaliza la pasividad del comprador para conocer la situación real de la deuda generada por el anterior titular, cuando pudo hacerlo con el simple requerimiento del certificado de deuda. La conducta de quien compra sin saber si el elemento privativo que adquiere tiene una deuda, pudiendo colocar en situación de incobrable el crédito de la comunidad, tiene como reproche su obligación de responder como garante de la misma.

2.2.5.- Concepto de anualidad

Compartimos con GUILARTE GUTIÉRREZ y MARTÍNEZ ESCRIBANO[637], el criterio de que cuando el precepto se refiere a anualidad, se está refiriendo a años naturales, lo que sin duda es coherente con el hecho de que se añada la anualidad en curso. Lo anterior se confirma a nuestro juicio con la definición dada al anterior artículo 9.5 LPH que lo denominaba "anualidad corriente", lo que se coincide con el criterio de años naturales. Es decir, la afección se extiende a la parte de año natural en que se produce la transmisión de la titularidad dominical, y a los tres años naturales inmediatamente anteriores. No obstante, compartimos con ZURILLA CARIÑANA[638] la

[637] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por deudas. Editorial Aranzadi. DOC 2013/2592.

[638] ZURILLA CARIÑANA M.A. Jurisprudencia relativa a la prescripción o caducidad de la afección real concedida a favor de la comunidad de propietarios sobre los pisos o locales para el cobro de gastos de comunidad. Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil parte Doctrina. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 1994. BIB 1994\174. *"Del fragmento transcrito puede inferirse con claridad la posición que sustentábamos más arriba: el momento determinante del inicio del cómputo es el de la constancia registral de la reclamación, en cuanto que su falta motiva la pérdida paulatina de la cobertura real preferente. Esta desaparecerá por completo, pasado un año desde la demanda, si no se procede a su*

necesidad de acceso registral de la demanda para evitar la caducidad de la afección real, siendo ese, además, el momento en que empieza el cómputo de los gastos sujetos a afección. Por lo tanto, el límite máximo de afección será de tres años desde la fecha de transmisión de la titularidad dominical[639] y la anualidad en curso, si bien irá decayendo la garantía de las deudas afectas al inmueble sino se interpone la correspondiente demanda y esta no accede al Registro de la Propiedad a través de la correspondiente anotación preventiva[640], de tal modo que, a falta de tal anotación, una vez transcurrido el periodo de afección real no podrá inscribirse el carácter privilegiado del crédito[641]. Poe esta razón se propone la coincidencia en el tiempo de la afección real y el plazo de prescripción de deudas comunitarias, o lo que es lo mismo, que se mantenga la afección real del elemento privativo mientras la deuda no haya prescrito.

2.3.- Crédito preferente

2.3.1.- Consideraciones generales

La generalidad de la doctrina[642] considera un acierto de la reforma de 1999 de la Ley de Propiedad Horizontal el hecho de que se distinga expresamente entre afección real y preferencia del crédito, ya que con anterioridad a dicha reforma existía una regulación conjunta de ambas instituciones.

Desde la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, se consideraba *"este crédito a favor de la comunidad de propietarios preferente a cualquier otro"*, siendo este un claro ejemplo de cómo una regulación posterior no necesariamente implica que sea mejor. Prueba de ello es la reforma del artículo 9.1.e).II LPH a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril,

---

inmovilización mediante el oportuno reflejo registral de aquélla. En cualquier caso, cabe esperar que posteriores resoluciones clarifiquen más este punto".

[639] Se define como *"fecha de adquisición del bien"* por MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Pág. 94. 2006. Editorial Dykinson. ISBN 84-9772-792-4.

[640] En este sentido, igualmente se pronuncia MANZANO FERNÁNDEZ, M. y CORRAL DUEÑAS, F. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Pág. 186. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001. ISBN: 978-84-95240-42-2.

[641] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 189-190. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001. ISBN: 978-84-95240-42-2.

[642] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501; y RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Pág. 358. Director: José María Miquel González. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

por la pasa a considerar los créditos comunitarios, como *créditos" preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores"*, y ello con el límite temporal de *"la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior"*. Mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio, se reforma este precepto y se extiende el límite temporal *"a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores"*.

Manifiesta VENTURA-TRAVESET[643] que la preferencia crediticia otorgada a las deudas comunitarias deriva de su inscripción registral, por cuanto que resulta imprescindible la anotación preventiva de la reclamación judicial, señalando en este sentido que para la existencia de este privilegio *"se exige además de la preferencia civil, la protección hipotecaria a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad"*. En el mismo sentido, ZURILLA CARIÑANA[644], a la hora de analizar la preferencia en relación con los ordinales referidos en los números 3º, 4º y 5º del artículo 1923 CC, termina también considerando esencial la anotación preventiva del crédito, si bien por motivos distintos en cada uno de los supuestos. Considera esta autora la anotación preventiva del crédito comunitario como garantía para la eficacia práctica de su preferencia: Respecto de la deuda hipotecaria considera que las anotaciones previas de créditos comunitarios se mantendrán mediante subrogación del adquiriente, no así las anotaciones posteriores que se cancelarán conforme al artículo 674.2ºLEC y por lo tanto no surtiendo efecto la preferencia no inscrita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 LH. En relación con créditos objeto de anotación preventiva siempre que se trate de créditos posteriores, su anotación marcará la fecha de preferencia. Respecto de los créditos refaccionarios, requerirá su reclamación en sede judicial y anotación de la misma. GUILARTE GUTIÉRREZ y MARTÍNEZ ESCRIBANO[645] lo denominan criterio hipotecarista.

---

[643] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal Págs. 357-362. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501; y RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Pág. 358. Director: José María Miquel González. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[644] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 466-471. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[645] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por deudas. Editorial Aranzadi. DOC 2013/2592.

Sin embargo, en sentido contrario a lo anterior se manifiesta GÓMEZ DE LA ESCALERA[646], quien considera innecesaria la anotación preventiva de la reclamación para que tenga efecto la preferencia crediticia y ello sobre la base de distinguir la preferencia del crédito comunitario y el principio de prioridad registral. Nos decantamos por la conveniencia de anotar preventivamente el crédito en el Registro de la Propiedad, considerando que, a pesar de la preferencia, la comunidad no puede mantener una posición pasiva frente al resto de los acreedores y sí en todo caso una actitud proactiva en defensa de su crédito. Y decimos conveniencia y no necesidad, por cuanto consideramos que al igual que cuando se ha tratado la afección real, estamos ante un supuesto de hipoteca legal tácita derivado del simple hecho de la inscripción de la comunidad y de los elementos privativos que la integran en el Registro de la Propiedad. Entendemos que esta prioridad legal es preferente sobre el principio de prioridad registral, sin que resulte aplicable el sistema de rango derivado del mismo dentro del ámbito temporal del crédito privilegiado.

Manifiesta ALONSO LEDESMA[647] que las hipotecas legales tácitas *"no requieren de publicidad registral para su oponibilidad"*. Ahora bien, somos plenamente conscientes de que, como manifiesta DEL SER LÓPEZ[648], no se trata de una cuestión pacífica, ni doctrinal, ni jurisprudencialmente. En este sentido, en contra de su consideración como hipoteca legal tácita podemos citar la SAP Málaga de 8 de noviembre de 2019[649], mientras que a su favor citamos la SAP A Coruña de 3 de junio de 2020[650]. Entendemos que sí se trata de una hipoteca legal tácita, puesto que, aunque el artículo 158.1 LH requiera determinación legal de tal carácter, no es menos cierto que la STS de 15 de julio de 2014[651] respecto a los gastos de urbanización de una unidad de actuación, viene a reconocer que la garantía consistente en preferencia de cobro sobre el bien afectado, puede ser considerada como hipoteca legal tácita a efectos de ser considerado un crédito con privilegio especial. En el mismo sentido la SAP Madrid de 20 de julio de 2018[652]. Respecto del requisito de que

---

[646] GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. Las Garantías del crédito de la comunidad de propietarios para el cobro de las obligaciones de contribuir a los gastos generales, tras la Ley 8/1999, de 6 de abril. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Febrero 2000. SP/DOCT/972.

[647] ALONSO LEDESMA, C. Comentario Artículo 271. Requisitos del privilegio especial. Real Decreto LEGISLATIVO 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal. Artículo Monográfico Editorial Sepín. Diciembre 2020. SP/DOCT/108511.

[648] DEL SER LÓPEZ, A. Estudio jurisprudencial sobre la posición del crédito de las Comunidades de Propietarios en el concurso de acreedores. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Diciembre 2016. SP/DOCT/22246.

[649] SAP Málaga (Sección4ª), sentencia núm. 630/2019 de 8 noviembre. JUR 2020\62294.

[650] SAP La Coruña (Sección3ª), 54/2020 de 3 junio. JUR 2020\299766.

[651] STS, Sala Primera, de lo Civil, 379/2014, de 15 de julio. SP/SENT/772046.

[652] SAP Madrid, Sec. 28.ª, 438/2018, de 20 de julio. SP/SENT/972258.

las hipotecas legales precisen para su constitución la inscripción del título a que se refiere el artículo 159 LH, entendemos el mismo cumplido con la inscripción del título constitutivo en el Registro de la Propiedad. Pero incluso en el supuesto de comunidades sin título constitutivo, los elementos privativos gozan del privilegio especial porque que se hallan inscritos los mismos en el Registro de la Propiedad. Ya señalamos anteriormente que las hipotecas legales tácitas no precisan de inscripción en el Registro de la Propiedad, porque al ser de constitución legal la publicidad que otorga la ley es superior a la que se desprende del Registro.

En el ámbito de la ejecución, compartimos con POLO PORTILLA[653] que cuando existe auto de adjudicación del elemento privativo a un tercero no será suficiente la anotación preventiva, sino que será necesario haber ejercitado con carácter previo una tercería de mejor derecho. Este mismo criterio es compartido por SICRE GILABERT[654] y la SAP Pontevedra, Vigo, de 9 de abril de 2021[655], que considera a la tercería de mejor derecho como la única herramienta para hacer valer su preferencia frente a otros acreedores[656].

La RDGRN de 16 de junio de 2021[657] establece la improcedencia de practicar la inscripción registral de la preferencia del crédito comunitario sobre cuotas que venzan con posterioridad a la reclamación judicial, si bien si procederá la anotación preventiva de las cantidades objeto de la demanda. Entendemos que esta resolución considera suficiente la inscripción de

---

[653] POLO PORTILLA, M.J. Gastos Comunes. Crédito preferente. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Enero 2021. SP/DOCT/109602.

[654] SICRE GILABERT, F. La pretensión ejecutiva y la solicitud de ejecución. Artículo Monográfico. Enero 2021. Editorial Sepín. SP/DOCT/108136. *"Sí los terceros son acreedores del ejecutado y pudieran ver en peligro por la ejecución en curso, la efectividad de sus créditos, por ser insuficientes los bienes del deudor para satisfacer sus obligaciones o en su caso, quedar sin contenido los privilegios de sus créditos, nos encontraríamos ante el instituto de la tercería de mejor derecho, consistente en un instrumento para los terceros, que sean acreedores del ejecutado, puedan hacer valer su derecho de preferencia, antes de que finalice el proceso de ejecución"*.

[655] SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 120/2021, de 9 de abril. SP/SENT/1103528. *"Por lo tanto, la Comunidad de Propietarios puede presentar la demanda en reconocimiento de su mejor derecho con la única herramienta o por el cauce especial que proporciona la LEC, que no es sino la tercería de mejor derecho para quien afirme que le corresponde el derecho a ver satisfecho su crédito con preferencia al de otro acreedor, tanto si un acreedor que haya inscrito su derecho con anterioridad al de la propia Comunidad de Propietarios e insta la ejecución antes de haberse entregado al ejecutante la suma obtenida mediante la ejecución (art. 615.2), como si es la propia Comunidad de Propietarios que insta la vía de apremio y, por lo tanto, antes de producirse las previsiones del art. 615 LEC citado"*.

[656] En el mismo sentido, MARTÍNEZ DE SANTOS, A. Los límites de la preferencia crediticia del art.9 LPH. Práctica de Tribunales n.º 158, septiembre-octubre 2022. Editorial Wolters Kluwer.

[657] RDGRN/DGSJFP, de 16 de junio de 2021. SP/SENT/1105756.

anotación preventiva de la demanda a fin de que los terceros se encuentren debidamente informados de la reclamación. Con ello se desvirtúa cualquier pretensión de constituirse en terceros hipotecarios al no concurrir la buena, pues saben o deberían saber la existencia del procedimiento de reclamación comunitaria, con independencia de la cuantía de este.

2.3.2.- Ámbito objetivo

Establece el segundo párrafo del artículo 9.1.e) LPH el carácter preferente de los créditos derivados de la obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble. Esta preferencia resulta razonable, ya que el crédito del artículo 9.1.e) y f) LPH está relacionado con el adecuado sostenimiento del inmueble, lo cual los hace dignos de una especial protección. Esto no quiere decir que sea crédito privilegiado frente a todo tipo de créditos, sino que el precepto los circunscribe a los relacionados en los números 3º, 4º y 5º del artículo 1923 CC.

Estos créditos son los siguientes:

"3.º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.

4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

5.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores".

Sin perjuicio del ámbito objetivo anteriormente descrito, se produjo una modificación del artículo 1923 a través del Real Decreto-Ley 24/2021, de 2 de noviembre en virtud del cual se introdujo un nuevo supuesto de hecho, concretamente el número 6, con la siguiente redacción:

"Los créditos a favor de los tenedores de bonos garantizados, respecto de los préstamos y créditos hipotecarios, y otros activos que los garanticen, integrados en el conjunto de cobertura, conforme al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de

transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, hasta donde alcance su valor".

Este precepto suscita la duda de si los créditos comunitarios son también preferentes a estos créditos ahora introducidos *"ex novo",* considerando que la respuesta debe ser afirmativa. Entendemos que el legislador debería añadir el número 6º del artículo 1923 CC cómo crédito sobre el que goza de preferencia el crédito comunitario. Compartimos con LOSCERTALES FUERTES[658] que el legislador ha querido excepcionar únicamente de la preferencia del crédito comunitario aquellos frente al Estado (última anualidad vencida y no pagada) y de los aseguradores (dos años de seguro o dividendos). Si se hubiese pretendido excluir de la preferencia estos últimos créditos, entendemos que de forma simultánea se hubiera modificado el segundo párrafo del artículo 9.1.e) LPH.

Compartimos las críticas formuladas por GÓMEZ DE LA ESCALERA[659] relativas a la reducción de los créditos sobre los que gozan de preferencia los créditos comunitarios, puesto que consideramos como más acertada la preferencia sobre todo tipo de créditos incluso los que tienen por objeto bienes inmuebles, en la forma que venía regulada anteriormente a través del derogado artículo 9.5 LPH[660], sin perjuicio claro está de los créditos salariales y tributarios, haciendo especial referencia al artículo 32 ET y los artículos 77 a 79 LGT. Si bien consideramos loable la regulación separada de la afección real y la preferencia crediticia, no podemos hacer lo mismo con la reducción de los créditos sobre los que se consideran preferentes los comunitarios.

El fundamento de la preferencia del crédito comunitario, a nuestro juicio, es la importancia que el legislador otorga a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, cuya importancia incluso ya hemos destacado en el capítulo I de este trabajo. Como señala DIEZ NUÑEZ[661], lo que se produce realmente es la derogación del principio *"par conditio creditorum"*, y a nuestro juicio eso se ocurre precisamente por la importancia del destino del crédito

---

[658] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 97-99. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[659] GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. Las Garantías del crédito de la comunidad de propietarios para el cobro de las obligaciones de contribuir a los gastos generales, tras la Ley 8/1999, de 6 de abril. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Febrero 2000. SP/DOCT/972.

[660] Derogado artículo 9.5 LPH (Párrafo segundo): *"Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad de propietarios preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes"*.

[661] DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. Págs. 755-764. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

comunitario, principalmente el mantenimiento del edificio. Para FUENTES LOJO[662] con esto se evita *"el perjuicio de los propietarios que cumplen normalmente con sus obligaciones"*.

Todos los créditos comunitarios, ya tengan origen voluntario a los que se refiere el artículo 17 LPH, ya sean obligatorios regulados por el artículo 10 LPH; bien sea regulada su obligación de contribución como gastos generales a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH, bien como fondo de reserva al que se refiere el artículo 9.1.f) LPH[663], gozan de la preferencia antedicha. En sentido contrario se manifiesta FUENTES-LOJO RIUS[664], quien considera excluida de la preferencia la contribución al fondo de reserva, y ello por razones sistemáticas, al venir regulado en el artículo 9.1.e) LPH y no expresamente en el artículo 9.1.f) LPH. No estamos de acuerdo con el último criterio puesto que consideramos que la contribución al fondo de reserva forma parte de los gastos generales del edificio. Esto se confirma con lo dispuesto en el artículo 21.2 LPH tras la reforma producida a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que describe como gastos comunes a los ordinarios, extraordinarios, generales, individualizables o fondo de reserva[665].

GÓMEZ DE LA ESCALERA[666] incluye dentro del privilegio comunitario a los intereses devengados por la deuda y las costas del procedimiento, siempre y cuando la cuantía del principal, intereses y costas no supere los gastos generales devengados durante la anualidad en curso y tres anualidades anteriores, considerando como gastos generales la reclamación del principal. Todo ello partiendo de la base de que en la mayoría de las ocasiones la reclamación se refiere a un periodo inferior al anterior. El párrafo segundo del artículo 9.1.e) LPH se refiere sólo a gastos generales, por lo que queda por determinar si realmente nos encontramos frente a este tipo de gastos, y, por lo tanto, si deberán entenderse incluidos los intereses y costas derivados de la deuda comunitaria. Si son gastos generales deberán considerarse incluidos sin

---

662 FUENTES LOJO, J.V. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I. Pág. 856. Editor José Mª Bosch. 1998. ISBN. 84-7698-488-X.

663 CLEMENTE MEORO, M. Preferencia y afección real del crédito comunitario en la Ley de Propiedad Horizontal. Revista de Derecho Patrimonial n.º 31/2013. Editorial Aranzadi. BIB 2013/1583. Considera este autor que la preferencia crediticia se aplicará respecto del crédito comunitario derivado de la constitución del fondo de reserva.

664 FUENTES-LOJO RIUS, A. La preferencia del crédito comunitarios y su *dies a quo.* Actualidad Civil n.º 10, octubre 2022. Editorial Wolters Kluwer.

665 En este sentido, SAP Zaragoza, Sec. 5.ª, 134/2021, de 9 de febrero. SP/SENT/1102286.

666 GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. Las Garantías del crédito de la comunidad de propietarios para el cobro de las obligaciones de contribuir a los gastos generales, tras la Ley 8/1999, de 6 de abril. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Febrero 2000. SP/DOCT/972.

perjuicio de su cuantía, y si no lo son deberán excluirse. A nuestro juicio sí que pueden ser considerados como gastos generales en el sentido de que los intereses provienen de este tipo de gastos y partiendo del principio de que lo accesorio sigue a lo principal, conservarán la misma naturaleza que la deuda principal. Lo mismo podemos señalar respecto de las costas procesales por cuanto que son gastos derivados de la reclamación de gastos generales, que incluso en el caso de imposibilidad de cobro al deudor por insolvencia se imputará como gasto general en la clasificación de gastos a aprobar en junta de propietarios.

2.3.3.- Ámbito temporal

El límite temporal de la preferencia crediticia se amplió tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 2013. Establece el artículo 9.1.e) LPH que la preferencia se extiende a la anualidad vigente y a los tres años inmediatamente anteriores. Consideramos que el plazo preferencial debería hacerse coincidir con el plazo de prescripción de la deuda, por cuanto que consideramos que mientras la deuda se mantenga viva, la misma debe ser preferente. Si el fundamento de la preferencia deriva de la importancia de su destino, entendemos debe mantenerse a lo largo de la posible reclamación de la deuda, salvo cuando la propia conducta de la comunidad implique el abandono en el ejercicio de la acción mediante su prescripción. En el supuesto futuro de que se asimilara al plazo de prescripción de la deuda, entendemos que debería extenderse la preferencia crediticia hasta la completa prescripción de la deuda. Como señala GÓMEZ DE LA ESCALERA[667] el crédito comunitario será en parte privilegiado (anualidad en curso y tres años naturales anteriores) y en parte ordinario (el resto), lo que a nuestro juicio confirma la necesidad de coincidencia en el tiempo entre el plazo de prescripción y el privilegio crediticio.

En el ámbito de los procedimientos de ejecución, consideramos como *"dies a quo"* a partir del cual debemos computar hacia atrás el tiempo la anualidad en curso, la fecha de interposición de la demanda de tercería de mejor derecho. La STS de 4 de mayo de 2022[668] así lo manifiesta, *"por ser ese el momento en que se solicita el reconocimiento judicial de la naturaleza del crédito y de su carácter preferente"*. No obstante, no será preciso esperar a que se despache ejecución contra el deudor, sino que como señalan las SAP Málaga de 8 de junio de 2021[669] y SAP Segovia de 19 de abril de 2021[670], la propia comunidad

[667] GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. Las Garantías del crédito de la comunidad de propietarios para el cobro de las obligaciones de contribuir a los gastos generales, tras la Ley 8/1999, de 6 de abril. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Febrero 2000. SP/DOCT/972.

[668] STS, Sala Primera, de lo Civil, 363/2022, de 4 de mayo. SP/SENT/1144033.

[669] SAP Málaga, Sec. 4.ª, 374/2021, de 8 de junio. SP/SENT/1120793.

podrá acumular a su acción de reclamación de cuotas comunitarias, una acción que pretenda la declaración del carácter preferente de dicho crédito.

2.3.4.- Créditos salariales

Respecto de los créditos salariales, el párrafo segundo del artículo 9.1.e) LPH nos remite indirectamente al artículo 32 ET haciendo mención a su aprobación a través del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, sin perjuicio de que en la actualidad su regulación aparece aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. Sin embargo, la garantía salarial sigue regulándose a través del artículo 32 ET, quizás una remisión debería realizarse a la regulación genérica de la garantía salarial contenida en el Estatuto para evitar problemas posteriores como la introducción del número 6º del artículo 1923 CC antes referida.

La regulación contenida en el artículo 32 del ET establece tres niveles de garantías:

A.- Los créditos salariales por los últimos treinta días de trabajo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional: preferencia absoluta sobre cualquier otro crédito, incluido los garantizados por prenda e hipoteca. Cómo señala BLASCO GASCÓ[671], esta preferencia no sólo tiene como objeto el crédito, sino también el bien sobre el que se realiza dicho crédito. PURCALLA BONILLA[672] los denomina créditos salariales superprivilegiados.

B.- Los créditos salariales relacionados con los objetos elaborados por los trabajadores mientras sean propiedad o estén en posesión del empresario: en palabras de ZURILLA CARIÑANA[673] estamos ante un *"privilegio refaccionario"*. PURCALLA BONILLA[674] considera que esta protección es *"protección especial respecto a las obras realizadas"*, por cuanto que sólo se

---

[670] SAP Segovia, Sec. 1.ª, 76/2021, de 19 de abril. SP/SENT/1107313.

[671] BLASCO GASCÓ, F.P. La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario. Editorial Tirant online. 2000. TOL163.309.

[672] PURCALLA BONILLA. M.A. Las garantías del crédito salarial en el Estatuto de los Trabajadores y en la Ley Concursal. Diario La Ley, N.º 6464, Sección Doctrina, 18 de abril de 2006, Año XXVII, Ref. D-99, Editorial La Ley. LA LEY 483/2006. "El superprivilegio de los créditos salariales es, pues, absoluto y no admite restricciones ni limitaciones".

[673] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 471-472. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[674] PURCALLA BONILLA. M.A. Las garantías del crédito salarial en el Estatuto de los Trabajadores y en la Ley Concursal. Diario La Ley, N.º 6464, Sección Doctrina, 18 de abril de 2006, Año XXVII, Ref. D-99, Editorial La Ley. LA LEY 483/2006.

aplica a sectores productores de bienes materiales que se integran dentro del patrimonio del deudor.

C.- Los créditos por salarios no protegidos en los apartados anteriores en la cuantía que resulte de multiplicar el triple del salario mínimo interprofesional por el número de días del salario pendientes de pago, y las indemnizaciones por despido en la cuantía correspondiente al mínimo legal calculada sobre una base que no supere el triple del salario mínimo: Se consideran singularmente privilegiados, gozando de preferencia sobre cualquier otro crédito, excepto los créditos con derecho real, en los supuestos en los que estos, con arreglo a la ley, sean preferentes; salvo que estos últimos no hayas sido inscritos.

Señala RÍOS SALMERÓN[675] que esta *"preferencia salarial no tiene naturaleza de carga o gravamen tácitos, en el sentido hipotecario"*. En este sentido compartimos con el autor que no estamos ante una hipoteca legal tácita como ocurre en el supuesto de la afección real, sino ante una preferencia en la prelación de créditos que opera como un privilegio personal.

Los créditos salariales antes descritos son los que tienen preferencia frente al crédito comunitario. No obstante, como indican ROSAT ACED y SALA FRANCO[676] el TS unificó doctrina en el sentido de que en relación a "*los privilegios del art. 32 del E.T. deben quedar comprendidos no solo los salarios en sentido estricto, sino también a los demás beneficios que derivan del contrato de trabajo, como son las indemnizaciones por despido (S.T.S. de 25 de mayo de 1993, Ar/4003)"*.

En el caso de que el propietario sea empresario concursado, se mantiene el superprivilegio respecto de los créditos salariales por los últimos treinta días de trabajo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional. Respecto a los créditos refaccionarios por los objetos elaborados por los trabajadores, según señala TALÉNS VISCONTI[677], gozarán de privilegio especial siempre que se den los siguientes requisitos:

"1.- Elemento subjetivo: que los destinatarios del crédito sean los trabajadores.

2.- Elemento objetivo: que el trabajo haya sido realizado sobre unos bienes concretos.

---

[675] RÍOS SALMERÓN, B. La preferencia por salarios y el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Relaciones Laborales, Sección Comentarios de jurisprudencia, 1985, pág. 544, tomo 1, Editorial LA LEY. La Ley 653/2001.

[676] ROSAT ACED, C y SALA FRANCO, T. Relaciones laborales. Editorial Tirant Online. 2003. TOL293.099.

[677] TALÉNS VISCONTI. E.E. Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal, N.º 28, Sección Varia, Primer semestre de 2018, Editorial Wolters Kluwer. LA LEY 19385/2017.

3.- Elemento locativo: que pertenezcan o estén en posesión del empresario".

2.3.5.- Créditos tributarios y de la Seguridad Social.

Dispone el artículo 1923.1 CC que gozan de preferencia *"Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos"*.

El artículo 9.1.e).II LPH excluye de la preferencia de la deuda comunitaria este tipo de créditos, y por lo tanto los consideramos prevalentes frente al crédito comunitario. Se limita temporalmente a la última anualidad vencida. Se refiere únicamente a impuestos de ámbito estatal.

El artículo 78 LGT constituye una hipoteca legal tácita respecto de todos los tributos, ya sean de ámbito estatal, autonómico o local respecto *"de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior"*. Como hipoteca legal tácita que es, no precisa de inscripción en el Registro de la Propiedad. El ámbito objetivo de la misma se limita a *"los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos"*.

Respecto del resto de créditos tributarios entendemos que son preferentes los créditos comunitarios ya que el artículo 77 LGT establece que aquellos son subordinados a los créditos hipotecarios, y estos no son preferentes a los créditos comunitarios según dispone el artículo 1923.3º CC.

El artículo 79.1 LGT reconoce una afección real subsidiaria respecto de los bienes afectos al de la deuda tributaria, señalando como excepción respecto de los inmuebles el hecho de que el adquiriente resulte ser un tercer hipotecario con los requisitos del artículo 34 LH.

Establece el artículo 1924.1º CC que gozarán de preferencia los créditos *"a favor de la provincia o del municipio, por los impuestos de la última anualidad vencida y no pagada, no comprendidos en el artículo 1.923, número 1º"*. Entendemos que por motivos meramente históricos no se ha hecho mención a los tributos de ámbito autonómico, si bien entendemos que deben entenderse incluidos en este supuesto ya que se incluyen aquellos que no tienen carácter estatal. Entendemos que estos créditos tributarios no son preferentes a los créditos comunitarios. Esto mismo será de aplicación respecto de los créditos de la Seguridad Social según dispone el artículo 25.I TRLGSS.

2.3.6.- Otros créditos

El artículo 9.1.e).II LPH excluye por omisión la preferencia del crédito comunitario respecto de los créditos a los que se refiere el artículo 1923.2º CC: *"los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido"*.

Igualmente consideramos subordinados a los créditos comunitarios los regulados en el artículo 1924.2º y 3º CC:

"2.º Los devengados:

B) Por los funerales del deudor, según el uso del lugar, y también los de su cónyuge y los de sus hijos constituidos bajo su patria potestad, si no tuviesen bienes propios.

C) Por gastos de la última enfermedad de las mismas personas, causados en el último año, contado hasta el día del fallecimiento.

D) Por los salarios y sueldos de los trabajadores por cuenta ajena y del servicio doméstico correspondientes al último año.

E) Por las cuotas correspondientes a los regímenes obligatorios de subsidios, seguros sociales y mutualismo laboral por el mismo período de tiempo que señala el apartado anterior siempre que no tengan reconocida mayor preferencia con arreglo al artículo precedente.

F) Por anticipaciones hechas al deudor, para sí y su familia, constituida bajo su autoridad, en comestibles, vestido o calzado, en el mismo período de tiempo.

3.º Los créditos que sin privilegio especial consten:

A) En escritura pública.

B) Por sentencia firme, si hubiesen sido objeto de litigio".

2.3.7.- Concurso de acreedores

Conviene analizar la regulación de la clasificación crediticia contenida al amparo de lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, a cuyo tenor podemos distinguir tres tipos de créditos:

A.- Créditos anteriores a la declaración del concurso, pero con una antigüedad superior a la anualidad corriente y a los tres años naturales anteriores: entendemos que se trata de créditos ordinarios, por cuanto no gozan de privilegio alguno, ni tampoco ostentan carácter subordinado.

B.- Créditos anteriores a la declaración del concurso, correspondientes a la anualidad corriente y a los tres años naturales anteriores: establece el artículo 270.1 LC que serán calificados como créditos con privilegio especial aquellos garantizados con hipoteca legal sobre los bienes hipotecados. En este sentido, hemos considerado la afección real como hipoteca legal tácita sobre los elementos privativos, de ahí que el crédito comunitario esté incluido dentro de los calificados como créditos con privilegio especial. Establece el artículo 271.1 LC que estos créditos deben tener sus garantías constituidas según su legislación especial, y en este caso resultaría aplicable la Ley de Propiedad Horizontal, y por lo tanto la Ley especial no exige una formalidad concreta, precisamente porque es de constitución legal. Por ello el precepto exceptúa expresamente de requisitos y formalidades a los créditos que cuentan con hipoteca legal tácita.

C.- Créditos posteriores a la declaración del concurso: entendemos que estos créditos tendrán la consideración de créditos contra la masa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 242.13 LC, pues se trata de una obligación nacida de la ley, en concreto del artículo 9.1.e) LPH. Además, si se trata de un elemento privativo afecto a la actividad profesional o empresarial del concursado, su condición de crédito contra la masa resulta también del artículo 242.11 LC. La condición de créditos contra la masa de las cuotas comunitarias devengadas con posterioridad a la declaración de concurso, es reconocida a nivel jurisprudencial por la SAP Madrid de 18 de junio de 2021.

Respecto de la preferencia crediticia y la afección real, quisiéramos compartir la reflexión formulada por LOSCERTALES FUERTES[678] respecto de las deudas de los elementos privativos en los supuestos de concursos de acreedores: la afección real prevalecerá sobre cualquier otro crédito existente en el concurso salvo los créditos salariales y tributarios. Podría considerarse que una cosa es la vis atractiva del concurso y otra bien distinta la preferencia de la Ley Concursal sobre la Ley de Propiedad Horizontal. CABALLERO LOZANO[679] considera preferentes los créditos comunitarios correspondientes a la anualidad en curso y a las tres anualidades anteriores a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH. Sin embargo, no considera que exista preferencia respecto de los créditos con una antigüedad superior a la anteriormente señalada.

En relación con los créditos tributarios, dispone el artículo 77 LGT que los mismos "quedarán sometidos a lo establecido en la Ley 22/2003, de 9 de julio,

[678] LOSCERTALES FUERTES, D. La afección real por las deudas a la Comunidad de Propietarios en la adjudicación de inmuebles en concurso de acreedores. Fuente: Revista del Consejo General de la Abogacía Española. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Octubre 2018. SP/DOCT/75956.

[679] CABALLERO LOZANO, J.M. El crédito comunitario de Propiedad Horizontal en el concurso de acreedores. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Mayo 2009. SP/DOCT/4107.

Concursal". Entendemos que la remisión legal que realiza el legislador se está refiriendo a la legislación concursal vigente en cada momento, siendo ahora el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, modificado por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) n.º 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) n.º 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia). Entendemos como un error de técnica legislativa la remisión a una noma concreta puesto que, en muchas ocasiones, como ésta, se deja desactualizado el texto normativo por descuido del legislador. Sin embargo, el artículo 25.II TRLGSS hace una remisión genérica *"a lo establecido en la legislación concursal"*. El resultado es el mismo, en caso de declaración concursal del deudor se regirá por lo dispuesto por dicha regulación.

2.4.- Declaración y certificación del estado de la deuda

La obligación de hacer constar la declaración del estado de la deuda en la escritura pública de transmisión se introduce en la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 2/1988, de 23 de febrero, que dispone en el párrafo tercero del artículo 9.5ª LPH que *"en la escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare; el transmitente a título oneroso, quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago este afecto el piso o local"*. Posteriormente, se amplía esta obligación de declarar el estado de la deuda, a aportar certificado sobre la misma a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril que introduce el vigente artículo 9.1.e).IV LPH: *"En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los*

datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión".

La declaración del transmitente en la escritura pública, así como la certificación del estado de cuentas supone una garantía indirecta del cobro de la deuda por cuanto que impide al adquiriente a título oneroso convertirse en tercero hipotecario de buena fe, así como que éste tendrá interés en la cancelación total de la deuda con carácter previo a la transmisión dominical, a fin de evitar la afección real sobre el inmueble recién adquirido.

A través de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal realizada a mediante de la Ley 2/1988, de 23 de febrero, se introduce por primera vez la obligación de declarar en la escritura pública de transmisión de la titularidad dominical, que el transmitente se encuentra al corriente en el pago de los gastos vencidos, si bien dicha obligación queda limitada al supuesto de transmisión a título oneroso. Además, se consideraba suficiente la declaración del transmitente, quien quedaba sujeto a la obligación legal de saneamiento, así como que éste quedara obligado solidariamente con el comprador en caso de inexactitud.

En la actualidad, esta obligación está regulada en el párrafo cuarto del artículo 9.1.e) LPH. La obligación de declaración de deuda en el momento de transmisión de la titularidad del dominio se aplica a todo tipo de transmisiones, no sólo a las onerosas, como venía regulado en la Ley anteriormente referida, sino que también a las transmisiones a título gratuito. Así se desprende de la dicción literal del precepto al señalar: *"por cualquier título"*. En este sentido, manifiesta ZURILLA CARIÑANA[680] que la certificación deberá aportarse aún en los supuestos de transmisión gratuita del inmueble, aunque hace hincapié en el hecho de que ya el artículo 633 CC establece que en la escritura pública de donación de bienes inmuebles, hay que hacer referencia a sus cargas, considerando como tales los gastos de comunidad[681].

El precepto hace referencia exclusivamente a las escrituras públicas, lo que nos lleva a considerar su posible aplicación a los contratos privados de compraventa. El artículo 1280.1.º CC contiene la obligación de que la transmisión de la titularidad dominical de los bienes inmuebles conste en documento público, y, por lo tanto, se refiere también a la transmisión de los elementos privativos de las comunidades de propietarios. Si bien lo anterior es

---

[680] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 479-484. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[681] DIEZ NUÑEZ se hace eco de esta opinión doctrinal, con cita de su autora. DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. Pág. 795. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

cierto, no es lo es menos que los contratos serán válidos con independencia de su forma siempre que concurran las circunstancias esenciales para su validez, tal y como señala el artículo 1278 CC. Estos requisitos esenciales son los establecidos en el artículo 1261 CC: consentimiento, objeto y causa. Todos los contratos traslativos del dominio de elementos privativos serán válidos siempre que cuenten con los requisitos anteriormente referidos. Esto no deja vacío de contenido lo dispuesto en el artículo 1280.1º CC, sino que implica que, aunque pueda celebrarse válidamente a través de documento privado, las partes podrán compelerse al otorgamiento de escritura pública según dispone el artículo 1279 CC[682]. Establece el artículo 1225 CC que el documento privado tiene el mismo valor que la escritura pública entre quienes son parte en el mismo, en este caso transmitente y adquiriente, y sus causahabientes. En nuestra opinión, nada impide que el adquiriente pueda exigir al transmitente una declaración de deudas pendientes en el momento de formalización del contrato privado, máxime cuando el transmitente puede exigir al adquiriente la formalización en escritura pública del contrato traslativo del dominio. Pero por todo ello, no sólo puede exigir la declaración, sino que se aporte certificación de la deuda para su unión al contrato privado, el cual puede ser elevado a escritura pública por la sola voluntad de una de las partes. Esta elevación puede hacerse en cualquier momento, pues como señala ORELLANA CANO[683] la acción para que una de las partes pueda exigir a la otra la elevación del contrato a escritura pública es imprescriptible. Compartimos el criterio de que la acción no pueda prescribir porque es consecuencia de una posibilidad legal no sujeta a limitación temporal. Aunque no resulta esencial esta declaración de hallarse al corriente de pago o manifestación de deudas pendientes, sí que es conveniente, y en este sentido entendemos que el adquiriente podrá exigir la misma como presupuesto previo para la firma del contrato. En el caso de que el adquiriente en documento privado exija tal declaración y la aportación del certificado de deuda y el transmitente no lo hiciera, entendemos que estaríamos ante un supuesto de incumplimiento de una obligación que nace de la buena fe[684].

[682] En este sentido, ORELLANA CANO, N.A. Comentario Artículo 1280. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Junio 2009. SP/DOCT/11716. Reconoce que la forma de estos contratos es *"ad probationem"*, no *"ad solemnitatem"*; compartiendo en este sentido, el mismo carácter que las actas comunitarias.

[683] ORELLANA CANO, N.A. Comentario Artículo 1279. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Junio 2009. SP/DOCT/11715.

[684] Cfr. artículo 1258 CC

Manifiesta HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ[685] que recae la carga de la prueba sobre quien lo alega, en este caso sobre el adquiriente.

Compartimos con MANZANO FERNÁNDEZ[686] la exclusión de esta obligación en la trasmisión *"mortis causa"* de los elementos privativos, por lo que se circunscribe únicamente a las transmisiones *"inter vivos"*. Entendemos que esto es así porque en las transmisiones "*inter vivos*" se pretende que la misma sea libre de cargas, mientras que en la transmisión *"mortis causa"* el heredero adquieres todas las obligaciones del causante[687] y entre ellas, las deudas comunitarias. En este caso, además, el título por el que se designa heredero o legatario tiene una eficacia retroactiva al fallecimiento del causante, por lo que no podrá contener un certificado sobre el estado de cuentas actualizado. Le corresponde el pago de las deudas comunitarias posteriores al fallecimiento de quien trae causa, pero en este caso, por su condición de propietario.

La obligación que impone este precepto al transmitente es doble:

1.- Por un lado, exige una declaración de hallarse al corriente en el pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, a los que se refiere el artículo 9.1.e) LPH; o bien, en caso de ser deudor, manifieste los que adeude. Entendemos que no sólo debe circunscribirse a los gastos generales derivados del artículo 9.1.e) LPH, sino que debe referirse también a los pagos pendientes relativos al fondo de reserva a que se refiere el artículo 9.1.f) LPH. Esta declaración debe hacerse constar en la propia escritura pública como una estipulación más de la misma; de la misma forma que se manifiesta que se encuentra libre de cargas y gravámenes, debe hacerse constar esta manifestación puesto que no deja de ser otra carga, ya que de la misma se deriva una afección real sobre el inmueble que ya hemos tenido ocasión de definir como hipoteca legal tácita.

2.- Por otro lado, debe adjuntarse a la escritura pública el certificado sobre el estado de deudas. El documento donde conste el certificado de deuda debe unirse al documento público como parte inseparable del mismo, como ocurre con otros documentos como pueden ser aquellos donde consten los pagos previos realizados. Este documento resulta esencial, de tal suerte que el

---

[685] HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M. Comentario Artículo 1270. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Junio 2009. SP/DOCT/11706.

[686] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 145-153. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001. ISBN: 978-84-95240-42-2. Esta autora considera que en caso de la transmisión sea *"mortis causa"*, el artículo 661 CC será suficiente garantía para la comunidad de propietarios.

[687] Cfr. artículo 659 CC.

notario no podrá autorizar el mismo ante su ausencia, con una sola excepción: que el adquiriente exonere expresamente al transmitente de la obligación de su aportación, y de forma correlativa, al notario para poder autorizar la escritura pública. El fundamento de esta posibilidad exoneratoria se encuentra en que se trata de una medida protectora exclusivamente del adquiriente, ya que es el único perjudicado por el descubierto dejado por el transmitente, puesto que, si existe deuda anterior a la transmisión, ésta quedará garantizada por la afección real del inmueble. En el caso de exoneración del adquiriente de la obligación de aportación del certificado de deuda, éste no podrá alegar en ningún caso error o dolo como vicios del consentimiento. Una cosa es que el adquiriente exonere al transmitente de su obligación de aportación del certificado de deuda, otra bien distinta es que pueda exonerar al transmitente de su obligación de manifestar hallarse al corriente de pago, o en su caso manifestar los gastos que realmente adeuda.

Si el adquiriente exonera al transmitente de su obligación de aportar la certificación sobre el estado de la deuda, aquel asumirá la obligación solidaria junto con éste, frente a la comunidad de propietarios, del pago de todas las deudas pendientes con anterioridad a la firma de la escritura pública de transmisión de la titularidad dominical, sin perjuicio de la relación interna entre ambos[688]. La posibilidad de exoneración es criticada por ZURILLA CARIÑANA[689], quien considera que debería haberse exigido la certificación en todos los casos. Sin embargo, entendemos que, dado que en el caso de exoneración se genera idéntica responsabilidad del adquiriente, esta posibilidad no supone a nuestro juicio una merma de garantías para la comunidad de propietarios. Máxime cuando como manifiesta la autora citada, probablemente el adquiriente conozca la deuda y siendo el precio final, reflejo de tal conocimiento. Compartimos que la exoneración de aportar la certificación no excluye la obligación de declarar encontrarse al corriente en el pago de los gastos, o de manifestar cuáles se adeudan. DÍEZ NÚÑEZ[690] equipara los efectos de la certificación donde conste la existencia de deudas con la

[688] En este sentido, GUILARTE GUTIÉRREZ, V. y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por deudas. Editorial Aranzadi. DOC 2013/2592.

[689] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[690] DIEZ NUÑEZ se hace eco de esta opinión doctrinal, con cita de su autora. DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. Pág. 795. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

comunidad de propietarios, con los derivados de la exoneración de la obligación de aportar la certificación.

El 19 de mayo de 2015 se firmó un convenio de colaboración entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y el Consejo General del Notariado[691], cuyo objeto es implementar un *"servicio telemático que permitirá certificar mediante accesos seguros, la existencia o no de deudas con la comunidad de propietarios y, en su caso, liquidarlas previamente al otorgamiento de la escritura"*. Se buscaba un uso compenetrado de la plataforma tecnológica del notariado y la plataforma de los administradores de fincas, mediante uno de estos dos procedimientos:

1.- El notario podrá consultar telemáticamente el estado de cuentas del vendedor con la comunidad, siempre y cuando cuente con el consentimiento previo y expreso del transmitente.

2.- El transmitente podrá dirigirse directamente al administrador para solicitar el certificado de su estado de cuentas con la comunidad de propietarios, cuando así lo haya solicitado el comprador. En este caso, el certificado será dirigido directamente por el administrador al Notario a través de la plataforma telemática del notariado, cuyo archivo podrá ser descargado por este para su posterior inclusión en el documento público de transmisión de la titularidad dominical.

Respecto del certificado del estado de deudas, debe realizarse las precisiones siguientes:

1.- Si bien el artículo 9.1.e).IV LPH hace referencia a que el certificado debe ser coincidente con la declaración expresada por el transmitente en la escritura pública, la realidad es que la declaración del transmitente debe coincidir con el certificado. Entendemos que realmente merece mayor fiabilidad la declaración contenida en el certificado sobre el estado de deudas, que, como veremos, deberá ser suscrito habitualmente por dos órganos unipersonales de la comunidad de propietarios, uno propietario en todo caso, que es el presidente (art. 13 LPH) y otro, que podrá serlo o no, quien ejerce la función de secretario. Por lo tanto, a nuestro entender la declaración del transmitente, consignada en la escritura pública, deberá ser coincidente con el certificado.

2.- No debe confundirse el certificado sobre el estado de deudas al que se refiere el artículo 9.1.e) LPH, con la certificación a que se refiere el artículo 21.2 LPH. En este sentido, el certificado de deudas a que se refiere el artículo

[691] Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas de España. https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2015/12/np-firma-convenio-administradores-de-fincas-y-notarios-19-de-mayo-2015.pdf

21.2 LPH es requisito imprescindible para poder acudir al proceso monitorio y contiene la liquidación de deuda aprobada en junta de condueños. Esto no quiere decir que en dicho certificado se contengan todas las deudas vencidas a ese momento, sino sólo las liquidadas en junta de propietarios, sin perjuicio de que posteriormente durante la notificación del mismo, la interposición de la petición inicial de procedimiento monitorio, su fase declarativa, de apelación o ejecutiva no hayan vencido más deudas. Sin embargo, la certificación sobre el estado de deudas con la comunidad que se aporta al instrumento público translativo de dominio debe contener todas las deudas vencidas hasta ese momento, es decir, relación de cuotas mensuales y derramas pendientes de pago por parte del transmitente, o ausencia de ellas, a fecha de la transmisión de la titularidad dominical del transmitente al adquiriente. Con ello se consolida la idea de que el vencimiento de las deudas comunitarias se producirá con la periodicidad aprobada en junta de condueños: mensual, trimestral, anual, pago único en determinada fecha. No es necesario, por tanto, su determinación mediante liquidación en junta de propietarios para que se considere vencida.

3.- Debe tenerse en cuenta que, aunque de forma habitual se suele denominar certificado de deuda, esta denominación queda limitada al certificado al que se refiere el artículo 21. 2 LPH, que sí contendrá siempre una deuda, ya que se trata de un presupuesto para el ejercicio de la acción monitoria a que se refiere el precepto. Sin embargo, el artículo 9.1.e) LPH hace referencia a certificación sobre el estado de deudas con la comunidad, el cual puede tener un sentido positivo, es decir, contener relación de deudas vencidas o por el contrario un sentido negativo, en cuanto que se limite a declarar que no existe deuda pendiente de pago a la fecha.

4.- El documento deberá emitirse en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud. Tal premura de tiempo se debe sin duda a la necesidad de concordancia exacta de deuda vencida y deuda impagada en el momento de otorgamiento de la escritura pública. Si el plazo fuera mayor, podría producirse el vencimiento de una nueva cuota y certificarse una cantidad incorrecta.

5.- Mientras la certificación del estado de deudas con la comunidad a que se refiere el artículo 9.1.e) LPH ha de ser firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, sin embargo, el certificado del acuerdo de liquidación de deuda deberá ser firmado por quien ejerza las funciones de secretario comunitario con el visto bueno del presidente, pero sólo en el supuesto de que no se trate de secretario–administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida. En este último supuesto basta la firma del secretario-administrador profesional siempre no intervenga profesionalmente en la reclamación judicial.

Es precisamente por esta necesidad de exactitud en el momento del otorgamiento de la escritura pública, por lo que el precepto establece la responsabilidad por culpa o negligencia en caso de que se causen perjuicios, tanto al transmitente como al adquiriente, derivados del retraso en la emisión de la certificación sobre el estado de la deuda. También se establece la responsabilidad civil por la inexactitud de los datos consignados, igualmente, por culpa o negligencia. La relación del secretario administrador profesional con la comunidad es una relación contractual derivada de un contrato de arrendamiento de servicios; mientras que, en caso de tratarse de un copropietario, según DÍEZ NÚÑEZ[692], podría incardinarse la responsabilidad en el artículo 1104.I CC, y tratarse, por tanto, de la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación.

Respecto a la extensión de la responsabilidad ya descrita, debemos analizar si la misma alcanza sólo al secretario–administrador, que es quien elabora la certificación, o también al presidente de la comunidad, que es quien da su visto bueno. En nuestra opinión, debemos distinguir dos supuestos:

1.- En el caso de que la responsabilidad surja por la tardanza en la emisión de la certificación, en este caso la misma será individual. Habrá que examinar la conducta del secretario y del presidente para analizar cuál de los dos fue el causante del retraso. Puede ocurrir que de una forma absolutamente diligente el secretario de la comunidad emita el informe, pero sea el presidente quien dilate la firma de su visto bueno sin motivo justificado. En la práctica diaria puede ocurrir que el secretario administrador profesional haya emitido la certificación, se ponga en contacto con el presidente para que se persone en su despacho profesional y éste no lo haga. En este supuesto, el responsable del retraso será únicamente el presidente, máxime si tenemos en cuenta el criterio de LOSCERTALES FUERTES[693], quien considera que la certificación sin firma del presidente no es válida debido a la ausencia de facultades de representación del secretario. También puede ocurrir lo contrario, que el secretario no emita el correspondiente certificado y no se ponga en contacto con el presidente para que suscriba el documento con su visto bueno. En este caso, el responsable será quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad.

2.- Si la responsabilidad surge de la inexactitud del contenido de la certificación, entendemos que la responsabilidad será solidaria de ambos intervinientes en su emisión. Siendo conscientes de que quien en realidad

---

[692] DIEZ NUÑEZ se hace eco de esta opinión doctrinal, con cita de su autora. DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. Págs. 777-795. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

[693] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 102-105. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

elabora la certificación es el secretario, éste deberá responder por la falta de diligencia en su elaboración. Sin embargo, esto no excluye la responsabilidad del presidente de la comunidad, puesto que suscribir el documento con su visto bueno otorga validez final al mismo y confianza al adquiriente del elemento privativo. A nuestro juicio nos encontraríamos con una responsabilidad *"in vigilando"* por cuanto que la transcendencia del Visto Bueno del presidente no es un mero requisito formal, sino de comprobación y ratificación de lo certificado. Lo contrario sería negar validez al visto bueno del presidente, lo que no parece sea la intención del legislador porque si así fuera, lo hubiera eliminado al igual que ha hecho respecto al certificado de deudas suscrito por secretario-administrador profesional en el artículo 21.3 LPH.

Compartimos con LOSCERTALES FUERTES[694] que, con independencia de la inexactitud del contenido de la certificación, la misma obliga a la comunidad de propietarios en relación con los adquirientes del elemento privativo, sin perjuicio de la responsabilidad que la comunidad pueda exigir a quienes suscribieron la certificación[695].

Respecto del contenido de la certificación, entendemos que la misma no sólo debería contener las deudas impagadas, sino también el desglose de las cantidades de las cuotas aprobadas y fechas acordadas de pago. Se pretende con ello que quien vaya a ser adquiriente de la titularidad dominical de un elemento privativo, tenga pleno conocimiento de las obligaciones futuras que asume, que en muchos casos adquiere con total ignorancia. Si bien es cierto que en caso de que la cuantía sea excesiva en relación con el precio de la compraventa podrá alegar vicio grave en el consentimiento. La mayoría de las veces se trata de cantidades menores cuyo desconocimiento no implica vicio radical en el consentimiento. Se pretende garantizar el pleno conocimiento por parte del adquiriente evitando que de forma sorpresiva deba hacer frente a gastos acordados antes de la adquisición, pero que sean exigibles con posterioridad y que, por tanto, le corresponda pagar de conformidad con el artículo 17.11 LPH.

El precepto señala que sin la aportación de la certificación o la expresa exoneración por pate del adquiriente, el Notario no podrá autorizar la escritura pública de transmisión de la titularidad dominical. Entendemos que el requisito de que se trate de una exoneración expresa se justifica por el deseo del

---

[694] LOSCERTALES FUERTES, D. Validez y vinculación del certificado de deudas en la compraventa. Notas y Comentarios. Editorial Sepín. Enero 2018. SP/DOCT/70927. Entendemos con este autor, que el principio constitucional de seguridad jurídica debe primar en el ámbito de las relaciones contractuales y que, por tanto, si quien representa a la comunidad suscribe un documento que genera confianza en el adquiriente, debe prevalecer esa confianza.

[695] En este sentido, VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal Págs. 357-362. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

legislador de que la exoneración tácita no se produzca por desconocimiento de este derecho por parte del adquiriente. Entendemos que bien podría otorgarse el consentimiento tácito mediante la firma por parte del adquiriente de la escritura pública, siempre previa advertencia del notario autorizante del derecho que ostenta el adquiriente. En este sentido, señala VENTURA–TRAVESET[696] que *"la labor notarial de asesoramiento de los otorgantes y la concreta protección al consumidor, sí le obliga, desde el punto de vista moral y profesional, a la advertencia expresa, la información precisa y la explicación clara y concreta, la seguridad en el tráfico jurídico – inmobiliario así lo exige"*. No obstante, en el caso de que el Notario autorice la escritura pública sin autorización o exoneración expresa, el Registrador no podrá negar la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este sentido se manifiesta RODRIGUEZ ROSADO[697], quien considera que *"la omisión de la declaración no impide el acceso de la escritura pública al Registro, pues no contradice la validez y eficacia de la transmisión"*, y la generalidad de la doctrina[698].

Por último, entendemos que con las nuevas tecnologías se podría configurar una intranet por cada comunidad de propietarios, cuya gestión corresponda a quien ejerza las funciones de secretario, que cómo ya hemos tenido ocasión de manifestar, se propone que sea secretario administrador profesional en aquellas comunidades que cuenten con más de diez propietarios. Los propietarios, tras introducir sus claves de acceso personales podrán acceder a su documentación personal, incluso se podría emitir certificación del estado de deudas en tiempo real, siendo único requisito que la comunidad estuviera al día en la contabilidad obrante en la intranet. Existiría la posibilidad de firma electrónica del presidente y del secretario, incluso que el documento se descargara automáticamente firmado. Es más, podría existir un apartado documental donde constara toda la documentación a disposición de los propietarios, con lo que se pondría fin a la discusión de la forma en que el secretario administrador tiene a disposición de los copropietarios la documentación comunitaria. Se podría habilitar que el deudor al acceder a su documentación, recibiera automáticamente el certificado del acuerdo de liquidación de la deuda al que se

---

[696] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal Págs. 363-372. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[697] RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Director: José María Miquel González. Págs. 282-283. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. Con cita de las RRDGRN de 10 de enero de 1991 y 11 de diciembre de 2003.

[698] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 150-152. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001. ISBN: 978-84-95240-42-2. VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal Págs. 357-362. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501. DIEZ NÚÑEZ, J.J. Propiedad Horizontal. Tomo I. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Artículo 9. Pág. 795. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-86-4.

refiere el artículo 21.3 LPH, dejando constancia de su recepción por parte de este.

3.- Consecuencias del incumplimiento de la obligación

El incumplimiento de la obligación de pago deriva en una serie de consecuencias para el copropietario incumplidor. Estas consecuencias son: la privación del derecho de voto del deudor, aunque no de su derecho a deliberar en junta de propietarios, falta de legitimación activa para impugnar acuerdos comunitarios, inadmisión de recursos contra sentencias condenatorias al pago de cantidades adeudadas a la comunidad, y medidas disuasorias consistentes en privación de uso de elementos comunes o imposición de intereses por encima de los legales.

3.1.- Privación del derecho de voto del deudor

3.1.1.- Regla general

La regla general viene establecida en el artículo 15.2 LPH, que señala que el deudor, salvo las excepciones que más adelante se detallarán, no podrá junto al resto de condueños, conformar la voluntad comunitaria, al estar privado del derecho de voto. Como señala dicho precepto, la privación es exclusiva de tal derecho, pero no le impide participar en las deliberaciones derivadas del orden del día establecido en la convocatoria de la junta de condueños, es decir, se le priva del derecho de voto *"como declaración de voluntad productora de efectos jurídicos"*, según lo define GONZÁLEZ CARRASCO[699].

Esta suspensión del derecho de voto del deudor comunitario se incardina dentro de lo que la exposición de motivos de la Ley 8/1999 denomina *"lucha contra la morosidad"*[700].

---

[699] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 530. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4. *"El voto es una declaración de voluntad productora de efectos jurídicos; esto es, un negocio jurídico unilateral al que le son aplicables los artículos del CC que regulan los requisitos de la capacidad de obrar, los requisitos de validez de las declaraciones de voluntad, el régimen de nulidad y anulabilidad de los negocios jurídicos por defectos de consentimiento, las prohibiciones de actuar en contra de una norma imperativa y el régimen de los defectos de legitimación para actuar con eficacia jurídica en la esfera jurídica de otro"*.

[700] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 529. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4. "Es por ello, que autores como González Carrasco manifiestan claramente cómo esta medida puede

Si bien la Ley y la generalidad de la doctrina[701] y de la jurisprudencia la definen como "privación", consideramos que el término "suspensión" sería más acorde con la realidad jurídica, puesto que lo que realmente se produce es la suspensión condicional y temporal del derecho de voto, sujeta a la circunstancia del pago posterior por cualquiera de los métodos admitidos en derecho. Entendemos que el concepto "suspensión" tiene una connotación más temporal, y el de "privación" pudiera dar a entender un carácter definitivo de la restricción de la normalidad, que supone el poder contribuir a conformar la voluntad comunitaria. Es una auténtica suspensión de un derecho, que podrá recobrase de manera inmediata con el pago, la consignación judicial o la impugnación del acuerdo comunitario de determinación, en las circunstancias todas ellas que más adelante analizaremos.

En la doctrina[702] no hay unanimidad sobre la posible inconstitucionalidad del artículo 15.2 LPH en cuanto a la privación de voto se refiere.

A favor de la constitucionalidad del precepto podemos citar a GONZÁLEZ LÓPEZ quien se hace eco de las posturas encontradas en la doctrina respecto de la constitucionalidad del art. 15.2 LPH, relacionándolo con la constitucionalidad del art. 18.2 LPH, puesto que mientras un sector de la doctrina se muestra contrario a la constitucionalidad de la norma, otro se muestra partidario de la adecuación constitucional de la misma. Su criterio es

---

incardinarse dentro lo que el legislador ha denominado lucha contra la morosidad, al afirmar que "al legislador de 1999 le ha parecido una buena forma de acabar con la morosidad en las comunidades de propietarios el penalizar con la privación del derecho de voto a quienes no se encuentran al corriente en el pago de las deudas comunitarias vencidas Art. 15.2 LPH)".

[701] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 724-730. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

CARRERAS MARAÑAS, J.M. Propiedad Horizontal. Artículo 15. Tomo II. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Págs. 1148-1171. Editado por CGPJ. 2008. ISBN 978-84-96809-99-4.

LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 173-177. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

SIERRA PÉREZ, I. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 15. Director: José María Miquel González. Págs. 484-493. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[702] GONZÁLEZ LÓPEZ, R. El artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Análisis crítico de la restricción de voto. Boletín Aranzadi Civil – Mercantil. Núm. 41/2002. Editorial Aranzadi S.A.U. Págs. 7 y 8. BIB 2002/1275.

BAEZA PASTOR, A. A propósito de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Actualidad Jurídica Aranzadi n.º 470 Parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2000. BIB 2000\2067.

CARRERAS MARAÑAS, J.M. Propiedad Horizontal. Artículo 15. Tomo II. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Pág. 1149. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-99-4.

partidario de la constitucionalidad de la privación del derecho de voto del deudor, al afirmar: "Este último ha de ser el criterio que prevalezca, el artículo resulta plenamente ajustado al texto constitucional, la privación del derecho de voto no causa indefensión alguna al propietario moroso". BAEZA PASTOR considera que la posible inconstitucionalidad de la norma, se evita con la inclusión de la lista de morosos en la convocatoria a junta de propietarios, pues así el propietario que se considere injustamente privado de la posibilidad de emitir su voto podrá hacerlo, siempre y cuando proceda a la impugnación judicial el acuerdo o a la consignación de las deudas vencidas en sede judicial o notarialmente. CARRERAS MARAÑA considera superadas las dudas sobre la posible constitucionalidad del precepto, que como hemos visto ha sido aceptada por la generalidad de la doctrina.

En contra de la constitucionalidad de la privación del derecho de voto, FUENTES LOJO[703]. Este autor en obra publicada en fechas posteriores y muy cercanas a la entrada en vigor a través de la Ley 8/1999 de 6 de abril y por lo tanto de la posibilidad de privación o suspensión condicional de la posibilidad de conformación de la voluntad comunitaria del condueño deudor, se preguntó sobre la constitucionalidad de tal privación del derecho de voto, llegando a contestar que no.

Nuestro criterio es favorable a su constitucionalidad, siempre que la privación se circunscriba únicamente a los acuerdos adoptados por mayoría, con exclusión de los que deben ser adoptados de forma unánime por todos los condueños. Lo contrario atentaría a nuestro juicio contra el artículo 33 CE, pues nos podemos encontrar con supuestos expropiatorios o limitativos del derecho de propiedad, manifiestamente desproporcionados con la deuda.

Por lo tanto, de la dicción literal del precepto se deduce que lo que realmente debe determinarse es si en el momento de iniciarse la junta, el condueño está o no al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la comunidad, y ello con independencia de la cantidad que adeude. No es necesario que coincida la cantidad que determina la comunidad en la relación de los morosos de la convocatoria a junta, sino que es suficiente con la existencia de deuda, aunque sea de cuantía diferente a la que figura en la citada relación[704]. Se deba más o menos cuantía de la que figure en la relación, si se adeuda se produce la suspensión del derecho de voto.

---

[703] FUENTES LOJO, J.V. La Ley de Propiedad horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Pág. 491. Editorial Bosch 2000. ISBN 84-7698-576-2.

[704] SAP Madrid de 8 de febrero de 2018, Sección 9ª, 71/2018, Recurso 945/2018. Ponente: José María Pereda Laredo. *"Es claro que el actor no estaba al corriente en el pago al comenzar la junta ya sea una u otra la cantidad adeudada. Aunque su deuda solo asciende,*

Partiendo una vez más del principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9 CE, procede tener en cuenta que la privación del derecho de voto requiere la determinación exacta de la relación de copropietarios deudores con la comunidad de propietarios, determinación que debe realizarse en dos momentos distintos: uno *"a priori"* junto a la convocatoria, otro *"a posteriori"*, con posterioridad a la convocatoria y antes de la junta.

Con carácter previo a la celebración de la junta de propietarios, la convocatoria deberá contener relación precisa de deudores con la comunidad, es decir, relación de copropietarios que no han dado cumplimiento a su obligación de pago y que, por tanto, no están al corriente del pago de todas las deudas vencidas, en el sentido que se afirmaba anteriormente, es decir, han dejado impagadas cuotas mensuales ordinarias o derramas extraordinarias cuya obligación de pago haya sido acordada en juntas de propietarios donde se habrá determinado el concepto, cuantía y plazo de pago.

La convocatoria ha de contener la relación de propietarios deudores con la comunidad, siendo obligación de la comunidad de propietarios, tal y como se desprende del artículo 16.2 LPH, de tal forma que si un copropietario no constara en dicha relación, no podrá ser privado del derecho de voto[705], puesto que implícitamente se le estaría privando de las posibilidades rehabilitadoras que en este sentido establece el artículo 15.2 LPH[706].

El precepto anteriormente citado contempla estas posibilidades de rehabilitación o evitación de la privación del derecho de voto: pago, consignación o impugnación judicial de la deuda. Si no se incluye a un propietario deudor en esa relación, entendemos que posteriormente no se le podrá privar del derecho de voto.

Esta relación, además, no sólo tiene como finalidad advertir al deudor de su situación de mora, y las posibilidades que tiene de evitar la suspensión del derecho de voto; sino que en relación con el resto de copropietarios, tiene la finalidad de advertirles que el voto del deudor no será computable a los efectos de alcanzar las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos propuestos en la convocatoria a junta de propietarios.

---

como el sostiene, a 1774,23 euros, tal deuda existía ya el 11 de abril de 2016, luego fue privado del derecho de a voto en correcta aplicación del citado precepto".

[705] En sentido contrario, CARRERAS MARAÑA, J.M. Propiedad Horizontal. Artículo 15. Tomo II. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Págs. 1165-1166. Editado por CGPJ. 2008. ISBN 978-84-96809-99-4. Sin embargo, este autor reconoce la *"divergencia Jurisprudencial"* que considera *"de especial intensidad".*

[706] En este sentido, MARTIN BERNAL, J.M. La preparación de una reunión, participantes. Aspectos materiales. La importancia y selección de los temas del orden del día en general y especialmente en las comunidades de vecinos. Actualidad Jurídica Aranzadi núm. 727/2007 parte Comentario. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2007. BIB 2007\377.

En este sentido, compartimos lo afirmado por la SAP Madrid de 18 de diciembre de 2020[707], que considera que esta obligación no es un mero requisito formal, sino que por el contrario tiene la superior misión de constituirse en garantía y advertencia a fin de poder rehabilitar o alzar la suspensión del derecho de voto, por lo que si a un propietario deudor no se le incluye en esta relación, no podrá ser privado de su derecho a voto.

Una cuestión a examinar es si la comunidad puede conceder al deudor la posibilidad de votar, es decir, el carácter disponible de esta norma. Muchas veces las relaciones de vecindad, e incluso de amistad derivada de las primeras, hacen que la comunidad, sobre todo las de menor tamaño, consientan que el deudor pueda votar.

En este sentido, compartimos con SIERRA PÉREZ[708] la consideración del carácter imperativo de la norma, por cuanto que el precepto literal y categóricamente establece *"no tendrán derecho de voto"*. No señala que se le podrá privar o suspender dicho derecho, sino que, por imperativo legal, quien se encuentre en la relación a la que se refiere el artículo 16.2 LPH, salvo que se rehabilite, no tendrá derecho de voto en ningún caso.

Como el fundamento de la privación del derecho de voto del propietario deudor es la imposición a éste de una sanción por la que se le priva de un derecho, como lógica consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones como propietario, concretamente la de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble, entendemos que la sanción debe tener un carácter disponible. Esta privación, aunque impuesta por la ley, podrá ser dispensada por la junta de propietarios o los estatutos comunitarios, pues no hay razones de orden público que justifiquen la imperatividad de la norma privativa del derecho político por excelencia de todo condueño, la de conformar junto con

---

[707] SAP Madrid, (Sec. 11.ª), 429/2020, de 18 de diciembre. SP/SENT/1095501. *"La existencia de la preceptiva relación de morosos no tiene un contenido meramente formal en la ley sino que es garantía de que la persona afectada conocerá su situación de morosidad y los efectos de la misma de no subsanarla al verse privada del derecho al voto; y esta relación que lógicamente ha de documentarse ha de hacerse constar en la convocatoria a la junta"*.

En el mismo sentido, GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 725. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[708] SIERRA PÉREZ, I. Citación, constitución de Junta y responsabilidad de la Comunidad. Estudios sobre la Reforma de la Propiedad Horizontal. Tirant online. 2006. TOL1.049.819. *"Considerar a la norma como imperativa supone que si la privación de voto no se lleva cabo, la constitución de la Junta será defectuosa por haber incumplido la norma y, en consecuencia, serán anulables los acuerdos en ella alcanzados. Cualquier propietario podrá pedir la nulidad de estos acuerdos, aunque habrá que entender que únicamente prosperará su petición si el resultado de la votación se vio afectado por el voto de quien carecía de este derecho. Esta interpretación parece correcta, no solo por la propia redacción dada a la norma, sino por la complicación que supondría considerarla de otro modo"*.

los demás condueños la mayoría necesaria para la correcta administración de la comunidad de propietarios. Entendemos que el artículo 1255 CC avala esta interpretación.

Derivado de lo anterior, nuestra propuesta no es que deba ser la comunidad de propietarios quien someta a votación si a un determinado condueño en el que concurra en ese momento la cualidad de deudor, se le permita votar o no en la junta de propietarios. Lo que se propone es que la comunidad de propietarios pueda libremente, y por unanimidad a la que se refiere el artículo 17.6 LPH, determinar si a los propietarios deudores se les permite votar en esa junta de propietarios. Por supuesto, si se les permite ejercer el derecho a voto, deberá ser a todos ellos, ya que en caso de que se permitiera a unos sí y a otros no, se daría una discriminación que en ningún caso entenderíamos justificada. Igualmente, tampoco se puede discriminar respecto a qué acuerdos se permite su votación, puesto que, si se aprobara su participación en junta de condueños, esta abarcará todos los acuerdos susceptibles de votación en la misma. Lógicamente, esto no se ve alterado por el hecho por el que se permita votar en aquellos acuerdos que deban ser aprobados por unanimidad de los propietarios. Lo que proponemos es una reforma del artículo 15.2 LPH en la que se permita por la mayoría de los copropietarios que a la vez representen a la mayoría de las cuotas de participación, el voto de aquellos propietarios que sean deudores con la comunidad de propietarios, puesto que como se ha afirmado anteriormente, a nuestro juicio no existe razón de orden público que convierta esta noma en imperativa y no sea susceptible de disposición.

Es esencial para evitar la indefensión del resto de propietarios, que en la convocatoria a junta de propietarios se establezca como punto previo del orden del día la posibilidad de conceder el voto a los propietarios deudores, y ello sólo, cuando cualquier propietario lo haya solicitado conforme al procedimiento establecido en el segundo párrafo del artículo 16.2 LPH, o así lo haya decidido el presidente de la comunidad. A este respecto, debe tenerse en cuenta que dicho precepto no excluye dentro de la posibilidad de introducir un punto del orden del día de la siguiente junta de propietarios a aquellos condueños que sean deudores con la comunidad, si bien entendemos que los deudores no podrán participar en esta votación, puesto que hasta que no se produzca la válida adopción del acuerdo, estarán privados de tal derecho.

En conclusión, la regla general será la de privación del derecho de voto a los propietarios deudores para aquellos acuerdos que no precisen de unanimidad para su adopción, si bien se podrá dispensar de tal prohibición por mayoría de propietarios que a su vez representen la de las cuotas de participación.

A pesar de la dicción literal del artículo 15.2 LPH, donde establece como objeto del impago *"las deudas vencidas con la comunidad"*, entendemos que

se está refiriendo en exclusiva a las deudas derivadas de la obligación del copropietario de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble a las que se refiere el artículo 9.1.e) LPH, y por supuesto, a la constitución del fondo de reserva a que se refiere el artículo 9.1.f) LPH. Cualquier otra interpretación colocaría a la comunidad de propietarios en una injustificada situación de privilegio como acreedora, cuando el deudor es un copropietario en función de una deuda distinta de las derivadas de los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble o de la constitución del fondo de reserva, sino que proviene de una relación obligacional distinta de las anteriores. Por ejemplo, que el copropietario haya golpeado por accidente la puerta de entrada al garaje y deba indemnizar a la comunidad por los daños causados. No es una deuda derivada de su obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y, por lo tanto, no está sometida al régimen especial de este tipo de obligaciones.

Todo ello tiene su fundamento en que la sanción de privación o suspensión del derecho de voto es consecuencia de la finalidad declarada en la exposición de motivos de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, tendente a la *"lucha contra la morosidad"*, por lo que cualquier deuda al margen de las obligaciones anteriormente referidas quedará extramuros del ámbito objetivo del artículo 15.2 LPH.

Nos planteamos el supuesto de que un sólo copropietario sea propietario de varios elementos privativos del edificio, y que sea deudor sólo respecto de uno o alguno de ellos, y no de todos. Se trata de determinar si en este caso el propietario deudor será privado del derecho al voto en relación con todas sus propiedades, o sólo en relación con aquellas que se encuentran en situación de morosidad.

Entendemos que ésta no es una cuestión pacífica, siendo conveniente una regulación legal más detallada al respecto. En este sentido, FUENTES-LOJO RIUS[709], haciéndose eco de la SAP Madrid de 1 de junio de 2017[710], considera indivisible el voto del propietario múltiple y que, por tanto, estará privado de su derecho a voto, tanto de las propiedades deudoras, como de aquellas de las

---

[709] FUENTES-LOJO RIUS, A. La problemática de la privación del derecho de voto del propietario múltiple. Diario La Ley, n.º 9928, de 7 de octubre de 2021. Editorial Wolters Kluwer.

[710] SAP Madrid, (Sec. 11.ª), 213/2017, de 1 de junio. SP/SENT/912220. *"Partiendo de tal premisa, resultaría incongruente aceptar la divisibilidad o múltiple proyección del voto, permitiendo al propietario moroso que disponga de su voto personal por ser a la vez titular de una o más unidades inmobiliarias respecto a las que se encuentra al corriente de pago. Ese fraccionamiento no tiene amparo en la Ley, que en cambio claramente excluye el voto del propietario deudor, sin más excepciones que los casos de previa impugnación judicial o notarial -artículo 15.2 que abarca en la exclusión tanto el cómputo de la persona como de la cuota de participación-"*.

que esté al corriente de pago, no sin reconocer que estamos ante una cuestión controvertida tanto en el ámbito doctrinal, cómo en el jurisprudencial. A este respecto, no existe una posición única por parte de la doctrina, sino que ésta se encuentra dividida entre una u otra postura[711]. En el mismo sentido, el Departamento jurídico de Sepín Propiedad Horizontal[712].

Nuestro criterio, sin embargo, es que, en este supuesto, sin obviar la doctrina del Tribunal Supremo: un propietario, un voto; esta no debe implicar

---

[711] En el sentido de privación de todos los elementos privativos, SIERRA PÉREZ, I. Citación, constitución de Junta y responsabilidad de la Comunidad. Estudios sobre la Reforma de la Propiedad Horizontal. Tirant online. 2006. TOL1.049.819. *"Creemos que esta postura no es sostenible si se quiere mantener una mínima coherencia en la interpretación de la norma. Para aplicar la doctrina del Supremo a la privación de voto debemos partir de dos premisas: 1º el voto va unido a la condición de ser propietario, sea cual sea la cuota de participación que tiene en la comunidad y tanto si ésta proviene de un solo elemento privativo o de varios; 2º la privación de voto se produce por el hecho de no estar al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la comunidad. No es posible, por tanto, aceptar que, dándose los presupuestos para la privación de voto, entremos a matizar si la deuda procede de un concreto elemento privativo pero se encuentra al corriente de pago en lo que a otros corresponde"*.

En el mismo sentido, GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 729-730. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5, quien hace referencia al principio de unidad del voto personal, aplicable sin excepciones.

LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 176-177 y 268. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

Sin embargo, en sentido contrario, CARRERAS MARAÑAS, J.M. Propiedad Horizontal. Artículo 15. Tomo II. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Págs. 1163-1165. Editado por CGPJ. 2008. ISBN 978-84-96809-99-4. Este autor, partiendo del criterio del Tribunal Supremo: un propietario, un voto, considera que sólo podrá ser privado del derecho de voto en relación con la propiedad objeto de la deuda. Considera que, al ser una norma sancionadora, su aplicación debe ser restrictiva.

[712] Cfr. DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN PROPIEDAD HORIZONTAL. Comunero moroso sólo por algunas de sus propiedades. ¿Estará privado del derecho de voto?, ¿podrá impugnar los acuerdos? SAP Ourense, Sec. 1.ª, 19-2-2021 (SP/SENT/1096479). Jurisprudencia Comentada. Julio 2021. SP/DOCT/114158. "No se trata de una cuestión pacífica, y los tribunales se han pronunciado en ambos sentidos, al menos en relación con la privación del derecho de voto; a favor de esta privación siempre que no esté al corriente de la totalidad, las Sentencias de las AA. PP. Madrid, Sección 11.ª, 213/2017, de 1 de junio (SP/SENT/912220); Huesca, Sección 1.ª, 93/2013, de 21 de mayo (SP/SENT/723305), y La Rioja, Sección 1.ª, 272/2011, de 8 de septiembre (SP/SENT/645694).

En contra, es decir, admitiendo el voto al propietario por aquellas propiedades que no es moroso, las Sentencias de las AA. PP. Madrid, Sección 12.ª, 768/2010, de 30 de diciembre (SP/SENT/637809), y Las Palmas, Sección 4.ª, 142/2004, de 23 de febrero (SP/SENT/56942). Este es el criterio de Sepín y lo fue igualmente el de la mayoría de los encuestados, colaboradores, a los que hicimos esta misma pregunta (SP/DOCT/1026)".

necesariamente que se vea privado el condueño deudor del derecho de voto relacionado con los elementos privativos, en los que sí está al corriente del pago de las cantidades destinadas al adecuado sostenimiento del inmueble.

Como ya hemos señalado en capítulos anteriores, para conformar la mayoría exigida en cada caso para la adopción de los distintos acuerdos comunitarios, es necesario que se produzca una doble mayoría: por un lado, de propietarios, por otro, de cuotas de participación. Entendemos que en relación con el elemento privativo del que se es deudor, su voto no computará ni como propietario, ni como cuota de participación. Pero en relación con los elementos privativos respecto a los que sí se han pagado todas las deudas vencidas, su voto no computará para la mayoría de propietarios teniendo en cuenta que su condición de propietario es indivisible, lo que conduce a la conclusión de que, si es deudor, aunque sólo lo sea de un elemento privativo, su voto no podrá computarse dentro de la mayoría de propietarios. Pero a nuestro juicio, sin perjuicio de ser conscientes de que nuestro criterio no es el actualmente admitido por la jurisprudencia[713], si bien lo manifestamos como propuesta de futuro, entendemos que sí debería computar en cuanto a la mayoría de cuotas de participación[714], siempre que pueda determinarse respecto de que elementos privativos es deudor y de cuáles no. Para ello, entendemos que correspondería a la comunidad de propietarios, en la relación de deudores incluida en la convocatoria a Junta de propietarios a que se refiere el artículo 16.2 LPH, diferenciar respecto de que elemento privativo se es deudor, a fin de que respecto a los demás su voto se pueda computar a los efectos de conformar la mayoría necesaria para la adopción del acuerdo, en cuanto a cuotas de participación se refiere. Del mismo modo, el acta de la Junta de propietarios debería contener el sentido del voto respecto de aquellos elementos privativos en que se encuentra al corriente de pago, dado que entendemos que su voto computará respecto de la mayoría relativa a cuotas de participación, aunque no lo haga respecto a la mayoría relativa a propietarios. Existe indivisibilidad de voto como propietario, pero no debería existir respecto a la cuota de participación de los distintos elementos privativos.

---

[713] SAP Madrid, Sec. 14.ª, 8/2019, de 21 de enero. SP/SENT/995763 y SAP Vizcaya, Sec. 3.ª, 198/2011, de 14 de abril. SP/SENT/643404. *"El error estriba en que se atribuyeron dos votos a Don. Borja, cuando la propiedad del bajo y del primero sólo les atribuye un voto, según ha mantenido la jurisprudencia, (STS de 13 de octubre de 1982 y 10 de febrero de 1995: "...computándose como un único elemento personal los propietarios que tengan varias fincas en la misma comunidad"), evidenciándose una infracción del sistema de adopción de acuerdos que regula el art. 17 de la LPH y que determina otro motivo de nulidad"*.

[714] Cfr. DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN PROPIEDAD HORIZONTAL. Comunero moroso sólo por algunas de sus propiedades. ¿Estará privado del derecho de voto?, ¿podrá impugnar los acuerdos? SAP Ourense, Sec. 1.ª, 19-2-2021 (SP/SENT/1096479). Jurisprudencia Comentada. Julio 2021. SP/DOCT/114158.

A nuestro juicio, este es el sentido correcto de la indivisibilidad del voto, por cuanto que por su propia naturaleza no se puede dividir en cuanto a propietarios, pero sí en cuanto a cuotas de participación, por cuanto que se trata de una parte alícuota del derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

Establece el artículo 15.2 LPH *"in fine"*, que respecto de los propietarios privados del derecho de voto, su persona y cuota de participación no será computada a los efectos de alcanzar las mayorías a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal, si bien creemos que cuando el precepto se refiere a *"propietarios privados del derecho de voto"*, la norma se está refiriendo a cada elemento privativo en particular, no refiriéndose expresamente a los supuestos en que un propietario tuviera la propiedad de más de un elemento privativo en la comunidad.

Van a ser dos los documentos comunitarios en los que conste relación de propietarios deudores que son privados de su derecho de voto, precisamente por ostentar tal condición de deudor. El artículo 16.2 LPH se refiere al primero de los dos documentos, la convocatoria a junta de propietarios, que contendrá una relación de propietarios deudores y, además, con carácter esencial, una advertencia de que, de mantenerse en esa situación, quedarán privados del derecho de voto, salvo la posibilidad rehabilitadora que les concede el artículo 15.2 LPH. De conformidad con este precepto, el segundo documento es el acta de la junta de propietarios, donde constará la relación de los que se hayan privados de derecho de voto.

Existe una posibilidad anterior a la junta de propietarios de evitar la privación del derecho de voto. No haciéndolo así, es cuando constará definitivamente en el acta de la junta de condueños celebrada la relación definitiva de propietarios privados de derecho de voto.

3.1.2.- Excepción. Acuerdos que requieren unanimidad

3.1.2.1.- Consideraciones generales

Como venimos señalando, el último inciso del artículo 15.2 LPH, hace excluye al deudor del cómputo del número de propietarios y sus cuotas de participación, y, por tanto, no incluir su voto dentro de la doble mayoría de propietarios y cuotas de participación exigibles a los efectos de alcanzar las mayorías exigidas por la ley.

Dentro de las mayorías que exige el artículo 17 LPH, siempre se hace referencia a la necesidad de esa doble mayoría, de propietarios y a la vez de cuotas de participación. Sin embargo, del concepto de mayoría, y por su propia naturaleza, parece excluirse la unanimidad a los efectos de la privación del derecho de voto (o suspensión condicional, cuya definición consideramos más

adecuada). El artículo 17.6 LPH, hace referencia a los acuerdos que para su adopción no requieren doble mayoría, sino unanimidad, puesto que implican la modificación del título constitutivo y de los estatutos y, por tanto, afectan de lleno a la esencia del derecho de propiedad.

Entendemos que se trata de una cuestión de indudable transcendencia en la vida comunitaria y que, por ello, merece detenernos en su estudio.

3.1.2.2.- Criterios doctrinales

No existe duda alguna en cuanto al otorgamiento del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y también a los estatutos comunitarios, cuya regulación viene contenida en el artículo 5 LPH[715], que no podrá ser aprobados sin la anuencia de todos los copropietarios, con independencia de si son deudores o no, por cuanto que afectan al contenido esencial del derecho de propiedad, que a nuestro juicio se encuentra en un plano superior al de la lucha contra la morosidad, que por muy loable que sea el fin, en ningún caso podría implicar una expropiación encubierta.

Este acto o negocio jurídico deberá constar en escritura pública por imperativo del artículo 1280.1 CC, y no pierde su naturaleza contractual, haya sido otorgado por los distintos condueños o por el propietario único del edificio, y ello sin perjuicio de que posteriormente para su modificación deban intervenir los sucesivos integrantes de la comunidad de propietarios. Por ello, para su establecimiento, no podrá ser privado de su derecho el condueño que adeude cualquier cantidad[716].

La duda en todo caso, a la luz de la jurisprudencia de algunas audiencias provinciales, es si para su modificación también es preciso el consentimiento de todos los propietarios, incluso los deudores. Nuestro criterio y el de la

[715] FUENTES LOJO, J.V. LA Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Págs. 491-492. Editorial Bosch. ISBN 84-7698-576-2. Este autor califica el título constitutivo como *"...el acto jurídico que hace surgir a la vida esta nueva forma de propiedad y, desde el punto de vista formal, que es el que en realidad nos interesa, el documento en que consta dicho acto".*

[716] En este sentido, GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 553. 2014. Editorial Aranzadi. ISBN 978-84-9059-496-4. Manifiesta esta autora, que *"el acuerdo de voluntades por el que el edificio se divide horizontalmente y se dota de sus propias reglas estatutarias, es un contrato y no un acuerdo, por lo que el consentimiento del propietario será necesario de forma expresa y personal en la escritura de constitución, sin que sea aplicable el supuesto de privación de la emisión del consentimiento por impago de las deudas vencidas frente al resto de los comuneros promotores del edificio".*

generalidad de la doctrina[717] es la exclusión de la privación de voto de aquellos acuerdos que requieren unanimidad para su adopción.

Esta interpretación tiene su fundamento en la afectación de los mismos en el ámbito del dominio comunitario y, por tanto, en la parte alícuota que corresponde al deudor en el mismo[718].

No obstante lo anterior, GONZÁLEZ CARRASCO[719] considera que sí debería excluirse a los deudores de la posibilidad de voto de los acuerdos unánimes, teniendo en cuenta la *"SAP Asturias 27 enero 2014 [JUR 2014,69402][720] y doctrina allí citada"*. Esta sentencia señala como intranscendente la diferencia entre las expresiones "unanimidad" y "mayoría", así como que fundamenta la privación del derecho de voto del deudor respecto de los acuerdos unánimes en el principio *"ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus"*, y pudiendo haber distinguido el legislador, no lo ha hecho. Nuestro criterio es que sí debemos distinguir claramente entre unanimidad y mayoría, son supuestos de hecho distintos que pueden tener consecuencias jurídicas diferentes. El criterio de GONZÁLEZ CARRASCO es que la firma de la escritura de constitución de la comunidad es un contrato y no un acuerdo comunitario, por lo que no puede haber privación del derecho de

---

[717] LOSCERTALES FUERTES, D. Guías temáticas Sepín. Biblioteca Online. Editorial jurídica Sepín. Publicación Febrero 2016. ISBN: 978-84-1332-531-6. *"... sería excesivo e inaceptable que un propietario, por el hecho de ser deudor, tuviera que admitir obligatoriamente el cambio de título, incluso de su propia cuota, por una decisión en la que no ha decidido participar". Compartimos con este autor, que "toda limitación de derechos debe ser interpretada restrictivamente".* En este mismo sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

CARRERAS MARAÑAS, J.M. Propiedad Horizontal. Artículo 15. Tomo II. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Pág. 1157. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-96809-99-4. *"Por mi parte, considero, junto a otros autores (BAENA RUIZ, FERRER GUTIÉRREZ, ILLESCAS RUS, LÓPEZ ORELLANA, MOSCOSA TORRES), por el contrario, que la redacción del art. 15-2 LPH permitiría una interpretación tendente a dejar fuera de la regla de privación los acuerdos comunitarios sometidos a unanimidad".*

[718] DIAZ MÉNDEZ. N. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium S.A. Página 573. ISBN 84-7855-742-3. *"Es de entender, desde la expresión <<a efectos de alcanzar las mayorías>> que la privación de voto no alcanzará a aquellas cuestiones para las que se precisa la unanimidad, y no solo desde la referida expresión, sino desde la naturaleza misma de los acuerdos que precisan unanimidad, en cuanto implican actos que exceden de la mera administración para entrar en la esfera del dominio, a los que no puede alcanzar un acto de la propia comunidad"*

En idéntico sentido, FUENTES LOJO, J.V. LA Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Págs. 491-492. Editorial Bosch. ISBN 84-7698-576-2.

[719] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 722. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[720] SAP Asturias, Oviedo, Sec. 5.ª, 17/2014, de 27 de enero. SP/SENT/753947.

voto. Sin embargo, esta privación tendrá lugar respecto de los acuerdos unánimes. No podemos compartir ese criterio, pues con posterioridad se dictó la SAP Málaga, de 30 de septiembre de 2015[721], en la que se excluía de la privación del derecho de voto al propietario deudor, aun cuando se trate de acuerdos que precisen unanimidad.

También compartimos el hecho señalado por parte de determinados autores, de la imposibilidad de la privación del derecho de voto del deudor, cuando su consentimiento expreso sea requerido[722]. A título de ejemplo, GONZÁLEZ CARRASCO señala la concurrencia al otorgamiento de escritura del artículo 5 LPH, consentimiento para división, agregación o disminución de elementos privativos del artículo 8 LPH, innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio del artículo 11 LPH, o arrendamientos de elementos comunes, a los que se refiere el artículo 17 LPH. SIERRA PÉREZ distingue entre prestación de consentimiento y emisión de voto. Cuando un acuerdo se refiere a la modificación del título constitutivo o estatutos comunitarios que requieran unanimidad -a salvo aquellos acuerdos en los que la unanimidad no es necesaria-, entendemos que se trata de prestar consentimiento que afecta a la esencia misma del derecho de propiedad.

3.1.2.3.- Criterios jurisprudenciales

No existe unanimidad de criterios es en la doctrina emanada de las Audiencias Provinciales, debiendo permanecer a la espera de una sentencia del Tribunal Supremo que fije doctrina, lo cual sería deseable. La SAP Coruña de 15 de julio de 2004[723] señala: *"... reconociendo que la cuestión no es pacífica y ha generado opiniones encontradas, ..."*.

---

[721] SAP Málaga, (Sección 5ª) 493/2015, de 30 de septiembre. SP/SENT/833210.

[722] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 722-723. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5. *"Porque la privación del derecho de voto no alcanza a los casos en que la Ley exige el consentimiento expreso del propietario afectado"*.

SIERRA PÉREZ, I. Citación, constitución de Junta y responsabilidad de la Comunidad. Estudios sobre la Reforma de la Propiedad Horizontal. Tirant online. 2006. TOL1.049.819. *"Que estemos a favor de esta interpretación no significa que no entendamos que en aquellos casos en los que es necesario el consentimiento de un propietario afectado por una determinada decisión de la Junta, se pueda prescindir de dicho consentimiento por el hecho de tratarse de un propietario moroso privado de voto, pero esto es, sencillamente, porque en este supuesto no se trata de emitir un voto, sino de dar un consentimiento"*.

[723] SAP Coruña (sección 6ª) 450/2004, de 15 de julio. SP/SENT/82613. Recurso 648/2002. Ponente: Antonio Pillado Montero.

3.1.2.3.1.- Jurisprudencia contraria a la exclusión

En contra de la exclusión de los acuerdos unánimes de la suspensión condicional del derecho de voto, podemos citar las SAP Valencia de 17 de octubre de 2001, SAP Ávila de 4 de marzo de 2005, SAP Segovia de 13 de julio de 2006, SAP Madrid de 26 de abril de 2010[724], la citada SAP Asturias 27 de enero 2014 y SAP Almería de 31 de enero de 2014[725].

El fundamento esencial de estas sentencias para no excluir de la privación de voto a los acuerdos que precisan unanimidad, reside en que si no se acordara tal privación, los propietarios morosos con su pasividad, podrían impedir la adopción de cualquier acuerdo que requiera unanimidad. No podemos compartir este criterio a tenor de los establecido en el artículo 17.8 LPH[726], en cuanto que resulta obvio que ya no será posible el bloqueo por parte del deudor de acuerdo alguno, puesto que votará a favor o en contra, no en función de cuál sea su interés dentro de la comunidad de propietarios, como cualquier otro condueño, pero si no vota, se entenderá que su voto es favorable y no se producirá bloqueo alguno.

La interpretación que mantienen estas Sentencias solo se entiende desde esta perspectiva, si tenemos en cuenta que la propia SAP Madrid citada, señala: *"... que un comunero moroso que está perjudicando gravemente a la Comunidad con su desleal conducta, sin asistir siquiera a la Junta, pueda impedir la formación de la voluntad común paralizando cualquier modificación que necesite la unanimidad de los votos ..."*. Pero esta posibilidad quedaba ya descartada con la aplicación del artículo 17.1.IV LPH, antes de la reforma de la Ley de 2013[727].

---

[724] SAP Valencia (Sección 8ª) 567/2001, de 17 de octubre; SAP Ávila (Sección 1ª) 16/2005, de 4 de marzo; SAP Segovia (Sección 1ª) 151/2006, de 13 de julio; SAP Madrid (Sección 11ª) 303/2010, de 26 de abril.

[725] SAP Almería, Sec. 2.ª, 22/2014, de 31 de enero. SP/SENT/759881. *"Siendo de hacer notar que la exclusión de la referida unanimidad la necesidad del voto favorable del propietario moroso porque a este se le deniega su derecho de voto a todos los efectos legales, incluidos los acuerdos que exijan la unanimidad, ya que en este caso un moroso podría con el impago de las deudas con la comunidad establecer la imposibilidad de adoptar acuerdos en determinados casos importantes para la comunidad, cuando la interpretación de la exigencia de la unanimidad debe ser lo más extensiva para que la comunidad pueda funcionar"*.

[726] Modificado el art. 17 de la LPH por Ley 8/2013, de 6 de junio, con entrada en vigor el 28 de junio de 2013, por el que se incluye el n.º 8 al citado artículo, entre otras reformas, sin perjuicio claro está, que esta posibilidad ya era aplicable previamente a través del art. 17.1.4 LPH.

[727] Artículo 17.1.IV LPH previo a su reforma a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio: *"A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento*

Si el deudor no acude a la junta de condueños, en muchos casos no por una conducta desleal con la comunidad, sino por vergüenza al no poder afrontar los pagos, en aplicación del artículo 17.8 LPH, su voto debería a nuestro juicio computarse como favorable a la adopción del acuerdo, en los supuestos en que se precise unanimidad y por tanto desaparece la alusión a un posible bloqueo de la vida comunitaria.

3.1.2.3.2.- Jurisprudencia favorable a la exclusión

Ha sido reconocido por diversas sentencias la exclusión de los acuerdos unánimes de la privación de voto del propietario deudor.

Estas sentencias son SAP Málaga de 1 de octubre de 2003[728], SAP Coruña de 15 de julio de 2004[729], SAP Zaragoza de 18 de abril de 2006, SAP Málaga de 30 de septiembre de 2015[730], y SAP Málaga de 21 de junio de 2021[731].

Las citadas resoluciones judiciales vienen a ratificar las consideraciones doctrinales contenidas en este epígrafe respecto a la exclusión de acuerdos unánimes de la privación de voto al deudor, y contradice la corriente jurisprudencial anteriormente citada. Por un lado, se confirma la necesidad de interpretación restrictiva de las normas que limitan el derecho de propiedad. Se

---

establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".

[728] SAP Málaga (Sección 5ª bis) de 1 de octubre de 2003. AC/2003/2259). *"Por otro lado la privación del derecho al voto sólo juega, a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley (art. 17, 2º y 3º); pero no para alcanzar la unanimidad que requiere la modificación del título constitutivo (art. 17,1º). Razón por la cual el art. 18 de la LPH, a exigir del propietario moroso que pague o consigne la deuda para poder impugnar los acuerdos comunitarios, exceptúa y dice que la regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación".*

[729] SAP Coruña (sección 6ª) 450/2004, de 15 de julio. SP/SENT/82613. *"..., ante las dudas sobre el alcance de la privación del derecho de voto prevista en el número 2 del artículo 15 L.P.H., parece lo más correcto, como hace la sentencia apelada, seguir el criterio consagrado de que las normas limitativas son de interpretación restrictiva. Ciertamente, para recortar derechos de propiedad y hacer una excepción al principio de unanimidad, no parece que quepa la interpretación extensiva. Por eso, el precepto, al referirse a las mayorías exigidas por la Ley, ha de entenderse referido a los acuerdos para los que solo se requiere la mayoría propiamente dicha, sin extenderlo a los que, conforme al párrafo primero del artículo 17 L.P.H., necesitan unanimidad".*

[730] SAP Málaga, (Sec. 5.ª), 493/2015, de 30 de septiembre. SP/SENT/833210. *"y es que, cuando se trata de modificar los coeficientes de participación, contrariamente a lo manifestado por la apelante, hay que contar igualmente con el moroso, toda vez que el artículo 15 de la LPH se refiere a "mayorías" pero no a "unanimidad", aparte de que el propietario puede impugnar el acuerdo, incluso sin estar al corriente de pago, cuando se trata de modificar las cuotas de participación, como indica el artículo 18 de la misma LPH ".*

[731] SAP Málaga, Sec. 5.ª, 416/2021, de 21 de junio. SP/SENT/1129099.

rechaza la consideración de que el propietario deudor pueda paralizar la aprobación de acuerdos unánimes, como señalaba la corriente jurisprudencial contraria. Existe paralelismo entre el artículo 15.2 LPH relativo a la privación del derecho de voto, y el artículo 18 del mismo texto legal respecto a la impugnación de acuerdos comunitario, señalando éste que no es imprescindible estar al corriente de pago para impugnar el acuerdo de modificación de cuotas de participación y, por ende, tampoco para votar respecto a dicho acuerdo. Entendemos que nos encontramos ante lo que la SAP Málaga de 21 de junio de 2021 denomina *"aquellos casos en los que la Ley de Propiedad Horizontal exige el consentimiento expreso del propietario afectado"*, y a los que nos referíamos en el epígrafe de criterios doctrinales.

3.1.2.4.- Conclusiones

Observamos la posibilidad de que se convoque junta de propietarios con la finalidad de vender la antigua vivienda del portero, previa desafectación de la misma como elemento común. Este acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.6 LPH requeriría unanimidad, puesto que no solo es un acto de disposición de un elemento común del edificio, sino que además implica modificación del título constitutivo, al desafectarse la vivienda como elemento común y pasar a ser elemento privativo del edificio, unido al hecho de que ello además implicará modificación de las cuotas de participación del resto de elementos privativos, puesto que al atribuirse cuota de participación al nuevo elemento privativo, los demás deben ser necesariamente modificados, a fin de que todas ellas sumen 100%. A título de ejemplo también podemos añadir la modificación de estatutos comunitarios, el título constitutivo o cualquier tipo de innovación sin el consentimiento expreso del propietario afectado a que se refiere el artículo 17.4.III LP

Siguiendo con esta posibilidad, nos podemos encontrar, que por el motivo que fuere, no siempre una situación de impago es buscada de propósito, pudiendo darse la circunstancia de que el condueño hubiera dejado de pagar una sola cuota mensual. Si seguimos la tesis de quien propugna la posibilidad de privar del derecho de voto al deudor ante cualquier tipo de acuerdo, vemos que podría ser privado de la posibilidad de decidir sobre la parte alícuota que le corresponde del derecho de propiedad en el elemento común, por el impago de una pequeña cantidad de dinero equivalente a una cuota mensual.

Parece que existe una clara desproporción entre la conducta del deudor y la sanción legal impuesta. Con carácter general, las deudas que se mantienen con la comunidad de propietarios no suelen ser de una elevada cuantía, por lo que privar al condueño de poder decidir en cuestiones que afectan al contenido esencial de su titularidad dominical, entendemos que no tiene justificación. Se le podría privar de su participación en cuestiones de mera administración de la

comunidad, pero no debe extenderse más allá de ello, puesto que más que una sanción por incumplimiento de una de sus obligaciones como condueño implicaría una suerte de expropiación de sus facultades dominicales esenciales. Cuando un determinado acuerdo requiere unanimidad, es porque implica afectación al derecho de propiedad, y vincular el ejercicio de derechos esenciales con un impago que generalmente será de escasa cuantía, y en muchos casos incluso será meramente puntual, entendemos que es una sanción desmesurada. Por lo tanto, nuestro criterio es que cuando el artículo 15.2 LPH se refiere a *"las mayorías exigidas en esta ley"*, no se está refiriendo a los acuerdos que exigen el voto unánime de los condueños, que a su vez representen el total de las cuotas de participación.

Lo anterior, se ve ratificado a nuestro juicio por el artículo 18.2 LPH, en cuanto que, tras determinar como regla general que para la impugnación de los acuerdos comunitarios, el condueño deberá estar al corriente de pago o haber previamente consignado judicialmente la deuda, admite como excepción que el objeto de la impugnación sea el establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

Entendemos que el legislador no quiere privar al deudor de todos sus derechos comunitarios, reservándose en todo caso la posibilidad de decidir en las decisiones fundamentales de la comunidad, ya sea la modificación del título constitutivo, ya lo sean los estatutos comunitarios, puesto que, en definitiva, esa privación podría llevar incluso pérdida, modificación o limitación de su derecho de propiedad, algo que se nos antoja claramente desproporcionado.

Incluso enlazamos lo anterior, en cuanto que podría implicar vulneración del artículo 33 CE, con la pregunta que se formulaba FUENTES LOJO[732] acerca de la constitucionalidad de la privación de derecho de voto, a la que ya nos hemos referido en otro apartado, y remitiéndonos a las consideraciones allí realizadas. Nuestra postura es que cuando lo que es objeto de votación se refiere a acuerdos que requieren unanimidad, afecta al contenido esencial del derecho de propiedad por lo que existe una clara desproporción entre la sanción y la conducta del propietario deudor.

Por ello, entendemos que el artículo 15.2 LPH debería modificarse en el sentido de contener el siguiente tenor literal: *"...podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto, salvo para aquellos acuerdos que requieran unanimidad"*.

No obstante, debemos dejar claro en este apartado, que con independencia de que se proponga una modificación legislativa, ésta no pretende variar lo que

[732] FUENTES LOJO, J.V. La Ley de Propiedad horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Pág. 491. Editorial Bosch 2000. ISBN 84-7698-576-2.

entendemos es la situación actual, sino tan sólo clarificarla a efectos de despejar dudas al respecto. A nuestro juicio, cuando el artículo 15.2 LPH se refiere a *"las mayorías exigidas por la ley"*, está excluyendo los acuerdos que requieren unanimidad, interpretación esta que es coherente con lo establecido en el artículo 18.2 LPH, puesto que si entendemos que la excepción a la falta de legitimación para la acción de impugnación deriva del hecho que modificar o alterar cuotas de participación afecta al contenido esencial del derecho de propiedad, este no debe ser alterado por acuerdo de los condueños sin la intervención de todos ellos. No se entendería justificar la excepción en un supuesto, y no en otro.

Entendemos que no puede quedar privado el deudor no solo de participar en la adopción de acuerdos unánimes, sino de todos aquellos acuerdos que con independencia de la mayoría requerida para su adopción, afecten de forma clara y directa a sus derechos dominicales, entendiendo como tales los que exceden de los actos de administración de los elementos comunes[733], puesto que si no, como ya hemos reiterado, ello implicaría una desproporción excesiva entre la sanción impuesta al deudor y el incumplimiento producido en la mayoría de los casos, con independencia además de las múltiples causas de tal incumplimiento[734].

Por todo ello, se echa de menos una reforma legislativa que claramente concrete los límites de la suspensión del derecho de voto de los condueños deudores, excluyendo expresamente los acuerdos que precisen unanimidad de los condueños, y aquellos que, aunque no lo precisen, requiera el consentimiento expreso del condueño deudor o afecte a un derecho individual de este.

---

[733] SAP Málaga (Sección 5ª bis) de 1 de octubre de 2003. AC/2003/2259): "Interpretación que parece conforme con la ratio legis de apartar a los propietarios que no estén al corriente solamente de la gestión y administración ordinaria de la Comunidad, cuyos asuntos se deciden por las diversas mayorías contempladas en el art. 17, pero sin poderlos apartar y teniendo la Junta que contar con ellos para la modificación del derecho de propiedad mismo, el cual depende del título constitutivo y de la cuota comunitaria asignada, cuyas alteraciones requieren por eso conformidad de todos, ningún discrepante, incluso de los que accidentalmente se encuentren debiendo algo a la Comunidad, ya que no por ello dejan de ser propietarios".

[734] Mantiene este criterio, CARRERAS MARAÑA, J.M. Encuesta Jurídica octubre 2002. Coordinador: Jesús Marina Martínez-Pardo. *"Ahora bien, si se privara al comunero moroso de su participación en las decisiones que exceden de la vida ordinaria de la Comunidad y de la determinación de sus prestaciones y servicios, se estaría rompiendo esa reciprocidad entre: incumplimiento y sanción, y esa sanción de no poder votar en las decisiones esenciales para la vida comunitaria que requieren unanimidad, sería desproporcionada y arbitraria."*

3.1.3.- Rehabilitación del derecho de voto

Estableciéndose como regla general la privación o suspensión del derecho de voto del propietario deudor, lo cierto es que la norma le concede la posibilidad de rehabilitación del derecho, en los tres supuestos que la misma concreta: pago, consignación e impugnación judicial de la deuda, todos ellos con carácter previo al inicio de la junta de propietarios, como señala el artículo 15.2 LPH. De conformidad con este precepto, el momento de comprobar si la deuda persiste es al iniciar la junta, tal y como determina la STS de 2 de julio de 2009[735], al señalar que no porque un propietario figure como deudor en la convocatoria a junta eso implica que se mantenga en esa situación de impago, puesto que ello debe comprobase antes del inicio de la junta de propietarios.

3.1.3.1.- Pago previo

Respecto de la posibilidad de pago previo a la celebración de la junta de propietarios, debe destacarse que literalmente, el artículo 15.2 LPH establece como límite temporal el *"momento de iniciarse la junta"*, lo que implica que, a nuestro juicio, el deudor podrá personarse en la junta de propietarios y pagar allí la cantidad objeto de la deuda. Si bien con anterioridad podría haber prevención en cuanto a que los pagos fueran en efectivo, lo cierto es que en la actualidad y dados los medios de pago electrónicos, se pueden realizar transferencias instantáneas desde el mismo lugar de celebración de la junta de propietarios.

Respecto al medio de pago nada señala el precepto citado, por lo que entendemos válido cualquiera admitido en derecho. Compartimos con SAP Madrid de 20 de octubre de 2020[736], que es suficiente transferencia bancaria el mismo día de celebración de la junta, lo que gracias a las nuevas tecnologías puede hacerse incluso, en el momento inmediatamente anterior al inicio de la junta de propietarios. A nuestro juicio, valdría un cheque[737], y si luego viera su cobro frustrado, se tornaría en una acción de naturaleza cambiaria, sin perjuicio de que desde el momento en que resultara fallido su cobro por falta de provisión de fondos en la cuenta constituida en domicilio de pago, el deudor sería sancionado con las consecuencias del impago previstas en la Ley de Propiedad Horizontal. Sin embargo, no consideramos suficiente para enervar el efecto sancionador del impago, el pago mediante pagaré, puesto que el mismo puede considerarse como una promesa de pago a fecha determinada, pero en

---

[735] En este sentido, STS Sala Primera, de lo Civil, 466/2009, de 2 de julio. SP/SENT/465538.

[736] SAP Madrid, Sec. 10ª, 440/2020, de 20 de octubre. SP/SENT/1080848.

[737] En este sentido, SAP Alicante, Elche, Sec. 9º, 575/2018, de 18 de diciembre. SP/SENT/990717.

todo caso no consideramos la entrega del mismo como liberatorio de la deuda comunitaria, a los efectos de la rehabilitación del derecho de voto, salvo en los supuestos en que la fecha consignada para hacer efectivo el pago sea anterior *"al momento de iniciarse la junta",* o la comunidad lo acepte expresamente[738].

La dicción literal del precepto es clara, por lo que entendemos que una vez que da comienzo la junta de propietarios, si el deudor se mantiene sin pagar la cantidad adeudada, habrá perdido la posibilidad de rehabilitación del voto para esa junta. No puede condicionarse su pago al hecho de que su voto sea previo a la adopción de un determinado acuerdo; en este sentido, SAP Valencia de 26 de mayo de 2021[739]. La efectividad del pago debe ser en todo caso incondicional y previa al momento del inicio de la junta de propietarios. Para poder ejercer su derecho de voto debe estar al corriente del pago de toda la cantidad adeudada a la fecha de celebración de la junta de propietarios, como en tal sentido determina la SAP Vizcaya de 15 de abril de 2021[740], en aplicación del artículo 15.2 LPH.

Compartimos con GONZÁLEZ CARRASCO el criterio de que carece de lógica que se prive del derecho de voto, derivado éste directamente del derecho de propiedad, a quien en el momento de adoptarse el acuerdo y por tanto de emitir su voto, ya está al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad[741]. Igualmente se comparte el criterio consistente en que, si se le priva del derecho de voto, habrá sido una privación indebida, por lo que ostentará legitimación para la impugnación del acuerdo conforme al artículo 18 LPH.

---

[738] HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M. Comentario Artículo 1170. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. Editorial Sepín. SP/DOCT/11851. Considera esta autora que el pago mediante pagaré a la orden será admisible cuando lo acepte el acreedor.

[739] SAP Valencia, (Sec. 8.ª), 224/2021, de 26 de mayo. SP/SENT/1109200. *"Y en el presente supuesto, los hoy demandantes estaban privados debidamente de su derecho de voto, precisamente por no hallarse al corriente en sus obligaciones dinerarias para la Comunidad de propietarios al tiempo de adoptarse el acuerdo al tratar el primer punto, esto es, el de 13 de marzo de 2018 (testifical de la Administradora de la Comunidad) sin que el hecho de que uno de ellos abonara su deuda con anterioridad a manifestar su desacuerdo con el acuerdo adoptado por unanimidad de los presentes en la Junta, le otorgue a posteriori legitimación para impugnar un acuerdo que no pudo votar por haber sido privado "debidamente" de su derecho a formar parte de la voluntad comunitaria por falta de pago de lo que le incumbe".*

[740] SAP Vizcaya, (Sec. 3.ª), 127/2021, de 15 de abril. SP/SENT/1105964. *"Es importante tener en cuenta que la morosidad que justifica la privación del derecho de voto en Junta es la que exista el día de su celebración, conforme al art. 15.2 LPH, …".*

[741] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 556-557. Editorial Aranzadi. 2014. ISBN 978-84-9059-496-4.

3.1.3.2.- Consignación

La consignación es una forma extraordinaria de pago vinculada a la imposibilidad o negativa por parte del acreedor a recibir el objeto de la obligación. Decimos extraordinaria, porque el pago no puede realizarse, aun existiendo la voluntad del deudor a hacerlo.

La consignación judicial viene regulada en los artículos 98 y 99 LJV, mientras que la notarial tiene su regulación en el artículo 69 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862. Esta regulación es consecuencia de la remisión normativa contenida en el artículo 1178 CC.

En relación con la deuda comunitaria el artículo 15.2 LPH dispone que: *"Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente del pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen… procedido a la consignación judicial o notarial de las sumas adeudadas…"*.

El requisito del pago en la fecha convenida, por la propia naturaleza de esta obligación, no se puede cumplir, puesto que se trata de una consignación posterior a la fecha en que debió cumplirse. No olvidemos que es la consignación derivada de un incumplimiento.

Respecto del ofrecimiento de pago, entendemos que en este supuesto se produce una especialidad respeto de las normas generales reguladoras de la consignación. Las normas generales exigen el ofrecimiento previo al acreedor, cómo se desprende del artículo 1176 CC en cuanto que condiciona la consignación a que el acreedor se niegue sin motivo aceptar el ofrecimiento de pago previo. En el supuesto regulado en el artículo 15.2 LPH no será fácil el carácter previo, dado que la consignación ha podido realizarse en el mismo momento de inicio de la junta, a través de transferencia telemática e inicio de expediente de consignación con ofrecimiento incondicional de pago vía lexnet, o hacer el ingreso e iniciar el expediente de consignación en el siguiente día hábil. Conforme el artículo 99.1.II LJV, sólo deberá hacerse ofrecimiento de pago cuando proceda, es decir, cuando la norma expresamente lo establezca. En este caso, el artículo 15.2 LPH no exige ofrecimiento previo de pago, limitándose a señalar que la consignación debe realizarse con carácter previo al inicio de la junta de propietarios[742].

Sin perjuicio de conocer que existen sentencias en sentido contrario como la SAP Valencia de 24 de enero de 2022[743], nuestro criterio es que en este caso

[742] En este sentido, STS, Sala Primera, de lo Civil, 2/2021. De 13 de enero. SP/SENT/1081132.

[743] SAP Valencia, Sec. 7.ª, 20/2022, de 24 de enero. SP/SENT/1147304. Aunque esta sentencia se refiere al supuesto de impugnación de acuerdo, el criterio que la misma mantiene

el inicio del expediente de consignación podrá ser posterior a la celebración de junta de propietarios. Todo lo anterior no excusa para que la consignación deba ser anunciada en la junta de propietarios, mediante la exhibición de los correspondientes resguardos de ingreso o documento que acredite la debida consignación, y que ésta sea totalmente incondicional[744], puesto que el anuncio lo exige el artículo 99.1.II de la LJV. Si el deudor retirara posteriormente la cantidad consignada, de conformidad con el artículo 1180.II CC subsistirá la deuda, y el voto del deudor no se computará para la conformación de las mayorías. En el mismo sentido, cuando la consignación sea notarial no se exige ofrecimiento previo de pago, puesto que el artículo 69.4 LN dispone que el Notario realizará el ofrecimiento de pago con posterioridad a la consignación.

Como señala GONZÁLEZ CARRASCO[745], la consignación debe efectuarse con la intención de que a cantidad objeto de la misma sea entregada de forma inmediata a la comunidad de propietarios acreedora, puesto que en caso de que el deudor considerara injusta la obligación de pago contenida en la relación de deudores acompañada a la convocatoria, bien podría haber impugnado el acuerdo origen de la deuda. A este respecto, esta autora hace referencia a la SAP Madrid de 29 de marzo de 2006, señalando que la consignación sin ofrecimiento de pago a la comunidad no evita la privación del derecho de voto al propietario deudor[746]. En el mismo sentido DÍAZ MÉNDEZ[747], quien comenzando por aclarar que la consignación no debe venir precedida de impugnación judicial, por ser un remedio alternativo, señala que la misma debe efectuarse *"con efectos pro soluto o de pago y no pro solvendo o de garantía"*, puesto que considera la consignación como un medio de pago.

---

es que el mero ingreso en la cuenta de consignaciones, que ni ha sido admitido a trámite, ni se ha dado traslado a la comunidad de propietarios, no es rehabilitador del derecho del consignante.

[744] SAP Madrid (Sección 11ª) Sentencia n.º 433/2013 de 15 julio. JUR 2013\273605 *"Los anteriores requisitos no se han dado en nuestro caso porque no existió ofrecimiento de pago a la Comunidad demandada ni se instó el correspondiente expediente judicial de consignación cantidad. Incluso por carta remitida a la Presidenta de la Comunidad la apelante expresó que esas consignaciones se realizaron de manera condicionada «a expensas de lo que se resuelva» en dos procedimientos judiciales instados previamente de impugnación de los acuerdos adoptados en la Junta ordinaria de 26 de enero de 2008 y en la Junta extraordinaria de 14 de noviembre de 2009"*.

[745] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz-Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 727-729. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[746] SAP Madrid (Secc. 2ª) de 29 de marzo de 2006. (JUR 2006/190647).

[747] DIAZ MÉNDEZ. N. La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium S.A. Pág. 573. ISBN 84-7855-742-3.

Sin embargo, entendemos que de la dicción literal del artículo 15.2 LPH se deduce el criterio de que no se exigirá el inicio previo de expediente de consignación, sino que éste puede hacerse con posterioridad. De hecho, aunque el artículo 1156 CC no incluya a la consignación como medio de pago, viene regulada en la sección primera, del pago, del capítulo IV relativo a la extinción de las obligaciones. Siempre que se informe y acredite con anterioridad a la votación, la consignación debe entenderse correctamente realizada, puesto que prevalece antes que la grave consecuencia de la privación del derecho de voto. Máxime cuando con posterioridad se retira por la comunidad la cantidad consignada. Dos supuestos donde a pesar de la flexibilidad formal no debe entenderse bien realizada la consignación: que la comunidad conozca la consignación con posterioridad a la junta y que la consignación no se acredite documentalmente (transferencia, cheque, etc.)[748].

Debemos tener en cuenta que para que la consignación cumpla su propósito, tiene que tener como finalidad la entrega de la cantidad adeudada a la comunidad y con ello, el completo pago de todas las deudas vencidas. No es suficiente la entrega a fin de poder participar en la junta o impugnar en su caso, sino que la finalidad debe ser el cumplimiento íntegro de la obligación. En el momento de la consignación estamos ante lo que CABALLERO LOZANO[749] define como una liberación parcial, puesto que queda condicionada a la aceptación del acreedor o su validación judicial.

Según el artículo 15.2 LPH, los requisitos para que la consignación rehabilite el derecho de voto son los siguientes: que se consigne antes del inicio de la junta, se acredite antes de su celebración[750], se haga de forma incondicional con efectos de pago, se trate de todas las deudas (pago íntegro) y que sean las vencidas.

3.1.3.3.- Impugnación judicial de la deuda

En este epígrafe analizaremos la impugnación judicial de la deuda, tan sólo como posibilidad rehabilitadora del derecho de voto. A este respecto, debe tenerse en cuenta la aparente contradicción existente entre lo dispuesto en los

[748] En igual sentido, SAP Madrid, Sec. 14.ª, 549/2008, de 14 de octubre. SP/SENT/441669.

[749] CABALLERO LOZANO, J.M. La mora del acreedor. Pág. 327. José María Bosch, editor. S.A. 1992. ISBN: 84-7698-183-X.

[750] Las SAP Madrid, Sec. 19ª, 242/2016, de 15 de junio, SP/SENT/869752 y SAP Málaga, Sec. 4ª, 570/2016, de 24 de octubre, SP/SENT/889292, consideran que debe considerarse indebida la privación del derecho de voto a quien ha consignado antes del inicio de la junta, aunque la comunidad no tuviera conocimiento de la consignación.

artículos 15.2 y 18.2 LPH, respecto a la que GONZÁLEZ CARRASCO[751] manifiesta que *"conduce a la perplejidad"*. La presunta contradicción parte de la apariencia de encontramos ante un círculo vicioso. Por un lado, para poder votar en junta de propietarios ha tenido que haberse impugnado el acuerdo por el que se determina la deuda, sin embargo, a la hora de impugnar podemos encontrarnos con que no se ha cumplido el requisito de procedibilidad de no tener deudas comunitarias.

Señala GUILARTE GUTIÉRREZ[752] que al tener que estar al corriente del pago para estar legitimado activamente para la impugnación del acuerdo comunitario, carece de sentido tal posibilidad rehabilitadora, puesto que al impugnarse ésta ya no habrá deuda alguna. Esto será así, salvo que se haya producido la previa consignación de la deuda. A este respecto, considera el autor citado respecto de la consignación e impugnación judicial, que el hecho de *"que se establezcan alternativa y no cumulativamente tales posibilidades, no resulta plenamente coherente aunque quizás hubiera sido excesiva su presencia conjunta"*.[753]

Esta aparente contradicción se resuelve a la luz de la jurisprudencia, que al interpretar el segundo párrafo del artículo 18 LPH, considera que cuando se establece como excepción de estar al corriente de pago para impugnar acuerdos comunitarios a aquellos *"relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios"*, se extiende más allá, entendiéndose comprendido entre ellos, los acuerdos de modificación del sistema de reparto[754]. Se extiende la excepción no sólo a los que incluía de forma literal, -impugnación de los acuerdos relativos al establecimiento o alteración de cuotas de participación-, sino también a aquellos acuerdos que consagren *"una forma de repartir el gasto de forma contradictoria con las reglas de la comunidad"* al que se refiere la STS de 14

---

[751] GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 727-729. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[752] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 15.2. Págs. 304-305. Editorial Lex Nova. 1999. ISBN 84-8406-097-7.

[753] De ello se hace eco, SIERRA PÉREZ, I. Citación, constitución de Junta y responsabilidad de la Comunidad. Estudios sobre la Reforma de la Propiedad Horizontal. Tirant online. 2006. TOL1.049.819.

[754] En este sentido, GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 727-729. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5. Esta autora, señala como comienzo de esta doctrina jurisprudencial, las SAP Burgos, (Secc. 3ª), de 18 de noviembre de 2009 (JUR 2010,18269), SSTS 14 octubre de 2011 (RJ 2011, 7420) y 22 de octubre de 2013 (RJ 2013, 7441).

de octubre de 2011[755], e incluso cuando se modifica el reparto en relación con un solo propietario, tal y como establece la STS de 22 de octubre de 2013[756]. De hecho, LOSCERTALES FUERTES[757] califica esta doctrina como lógica, si bien critica el hecho de que esta excepción alcance a la totalidad de la deuda, y no sólo a la que se ve afectada por el cambio del sistema de reparto. En el mismo sentido que las anteriores, la STS de 5 de noviembre de 2019[758].

Por lo tanto, la conclusión no puede ser otra que cuando existe una deuda vencida, pero derivada de un acuerdo que modifica el sistema de reparto, ya sea del total de la comunidad o de uno sólo de los copropietarios, o implique establecimiento o alteración de cuotas comunes, el deudor estará legitimado activamente para su impugnación y sin necesidad de consignación previa, no estando privado del derecho de voto en las próximas juntas de propietarios, siempre que lo único que adeude sean las que han sido objeto de previa impugnación.

Ahora bien, si todo lo anterior es cierto, no lo es menos el hecho de que si lo que se impugna no es el acuerdo por el que se modifica el sistema de reparto, sino el posterior de reconocimiento y liquidación de deuda, este no estará incluido dentro de la excepción reconocida legal y jurisprudencialmente. Al no impugnarse el primero, el de liquidación de deuda deviene firme e inatacable. En este sentido, SAP Cantabria de 9 de junio de 2021[759]. Ello traerá como lógica consecuencia, su privación del derecho de voto de las sucesivas juntas de propietarios que se produzcan, hasta que se satisfaga la deuda firme.

---

[755] STS (Sala Primera), 671/2011, de 14 de octubre. SP/SENT/651637. *"Se trata, en definitiva, de evitar que prospere un acuerdo comunitario que consagra una forma de repartir el gasto de forma contradictoria con las reglas de la comunidad, exigiendo al propietario moroso un requisito añadido de procedibilidad"*.

[756] STS (Sala Primera), 613/2013, de 22de octubre. SP/SENT/740040. *"..., se incluyen en el ámbito de la excepción no solo los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título y prevista en el párrafo segundo del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal sino también los demás acuerdos que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, y tanto cuando el referido sistema de distribución de gastos se acuerde con vocación de permanencia o para una determinada ocasión"*.

[757] LOSCERTALES FUERTES, D. No hay obligación de estar al corriente de pago para impugnar cuando se cambia el sistema de reparto de los gastos comunes TS, Sala Primera, de lo Civil, 22-10-2013. SP/SENT/740040. Jurisprudencia Comentada. Diciembre 2013. SP/DOCT/18019.

[758] STS, (Sala Primera), 584/2019, de 5 de noviembre. SP/SENT/1024415.

[759] SAP Cantabria, (Sec. 4.ª), 438/2021, de 9 de junio. SP/SENT/1106193.

3.1.4.- Naturaleza jurídica de la privación del derecho de voto

Estamos ante un supuesto de sanción civil, en cuanto que, a nuestro juicio, es la consecuencia jurídica de una infracción legal en el ámbito del derecho privado, tal y como CASADO CASADO[760] define a este tipo de sanciones, quien señala la función punitiva y preventiva de las mismas. En este supuesto, existe una función punitiva en cuanto que se castiga al deudor con la privación del derecho de voto; mientras que, por otro lado, existe otra función preventiva, consistente en evitar que se produzcan situaciones de morosidad. GUILARTE GUTIÉRREZ[761] lo califica de sanción política, entendemos que, en términos de privación de derechos políticos de copropietario deudor, si bien en este supuesto, mantenemos nuestra postura acerca de que nos encontramos ante una auténtica sanción civil. Consideramos que las sanciones políticas tienen mayor proyección en el ámbito de las sociedades de capital, al gozar de personalidad jurídica; mientras que en el ámbito de las personas físicas, aunque titulares de copropiedad, los hechos antijurídicos son merecedores de sanción civil. No puede ser objeto de una sanción política, quien correlativamente no es titular de un derecho político de voto, sin que ostenta éste como copropietario de cosa común.

3.2.- Falta de legitimación activa para la impugnación de acuerdos

3.2.1.- Regla general

Establece el artículo 18.2 LPH, que para la impugnación de los acuerdos comunitarios el impugnante *"deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad"*. Establece el precepto una posibilidad rehabilitadora, que consiste en la consignación previa de la deuda, siendo que este caso tan sólo se permite la consignación judicial, mientras que en el regulado en el artículo 15.2 LPH relativo a la privación del derecho de voto, se permite que la consignación sea notarial o judicial. No obstante,

---

[760] CASADO CASADO, B. El derecho sancionador civil. Consideraciones generales y supuestos. Págs. 21-48. Editado por Servicio de publicaciones de la Universidad de Málaga. 2009. ISBN 978-84-9747-272-2. *"Hablamos de sanción civil como medida impuesta por el derecho sancionador privado, entendiendo por tal aquella parte del derecho que impone consecuencias a la infracción legal en el ámbito privado, aplicando por tanto, medidas sancionadoras a través de un procedimiento de jurisdicción civil". "Fijar la naturaleza jurídica de una norma "sanción civil" no es una mera cuestión teórica sino que determinará el funcionamiento mismo de la sanción, su interpretación, la aplicación a la misma de principios generales, y como consecuencia de lo anterior, la resolución de una u otra forma de casos concretos en la práctica judicial"*.

[761] GUILARTE GUTIÉRREZ, V. La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 15.2. Pág. 305. Editorial Lex Nova. 1999. ISBN 84-8406-097-7.

GÓMEZ CALLE[762] considera que debería valer cualquier tipo de consignación, ya sea ésta notarial o judicial, si bien no podemos compartir este criterio puesto que el legislador ha admitido ambos tipos en cuanto a la regulación del artículo 15.2 LPH se refiere, pero claramente ha excluido la notarial respecto del artículo 18.2 LPH. Entendemos que esta distinción es coherente, por cuanto que se trata del ámbito de un proceso judicial, lo que otorga mayores garantías a la comunidad demandada el hecho de que la consignación se practique en sede judicial.

No obstante, en cuanto a la consignación quisiéramos hacernos eco del criterio mantenido por LOSCERTALES FUERTES[763], en el sentido de que esta no debe ser *"ad cautelam"*, sino que por el contrario debe ser entregada la cantidad consignada a la comunidad de propietarios. En este sentido, creemos que debemos hacer una distinción: si la cantidad adeudada no es discutida ni tiene que ver con el fondo, encontrándonos ante un supuesto en que el propietario deudor no ha pagado por cualquier otra motivación, incluso la insolvencia anterior, la cantidad consignada deberá ser entregada a la comunidad de propietarios como pago. Sin embargo, para el caso de que la impugnación del acuerdo tenga como fundamento que dicha cantidad se encuentra ya pagada o no se adeuda, la consignación deberá ser *"ad cautelam"* hasta la definitiva resolución de la controversia en sede judicial, de tal modo que si es estimado el motivo de impugnación el tribunal deberá acordar la devolución de la cantidad previamente consignada, pero si se desestima se hará entrega de la misma a la comunidad de propietarios. Así lo entendemos por razones de estricta justicia y economía procesal.

En íntima conexión con lo anteriormente referido, está el supuesto del propietario que haya sido indebidamente privado del derecho de voto, por entender que era deudor de la comunidad de propietarios cuando realmente no lo era al haber pagado la cantidad, siendo éste el único motivo de impugnación. En este caso, nos surge la duda de si el copropietario impugnante deberá consignar o pagar una cantidad que considera no adeudar, o por el contrario estará legitimado para impugnar directamente sin necesidad de pago o consignación previa. Nuestro criterio es que el hecho de estar legitimado para impugnar no le exime del cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, de tal manera que si su impugnación resultara exitosa, deberá la comunidad devolver lo doblemente pagado, o producirse la devolución de lo previamente consignado. Fundamentamos este criterio en base a la improrrogabilidad de las

---

[762] GÓMEZ CALLE, E. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 18. Director: José María Miquel González. Pág. 611. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[763] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 267. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

normas procesales, que son indisponibles, y este requisito de procedibilidad es una norma de derecho necesario, aunque esté ubicada en una ley especial.

Analizando el precepto, nos encontramos con que en este supuesto, para evitar la falta de legitimación activa el propietario debe estar al corriente "de la totalidad de las deudas vencidas"[764], bien por pago, bien por consignación, pero no sólo de las aprobadas en la última junta de propietarios, sino de la totalidad de la deuda existente en el momento de presentarse la demanda. En este sentido, SAP Vizcaya de 15 de abril de 2021[765] y SAP Pontevedra, Vigo, de 10 de junio de 2021[766].

Nos podemos encontrar con lo que en un principio podría parecer un contrasentido, en el sentido de que antes de interponer la correspondiente demanda en sede judicial, para ostentar legitimación activa en el procedimiento deberán haberse pagado la totalidad de las deudas vencidas o haberlas consignado previamente. Eso implica que en el momento de interponerse la demanda, las deudas ya deben estar íntegramente pagadas o consignadas judicialmente. En este sentido, coincidimos con CARRASCO PERERA[767] en que dentro del proceso y a la vista de la contestación formulada por la comunidad de propietarios en la que ésta excepcione la existencia de deuda, en el marco de la celebración de la audiencia previa el demandante tendrá la posibilidad de acreditar su pago anterior a la demanda, a la luz de lo dispuesto en el artículo 418 LEC.

La posibilidad de subsanación tan sólo abarcaría el hecho de no haber acreditado documentalmente junto a la demanda rectora de la litis, el pago o

---

[764] En este sentido, BLÁZQUEZ MARTÍN, R. Propiedad Horizontal. Artículo 18. Tomo II. Págs. 1324-1325. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-92596-00-3.

[765] SAP Vizcaya, (Sec. 3.ª), 127/2021, de 15 de abril. SP/SENT/1105964. "Es importante tener en cuenta que la morosidad que justifica la privación del derecho de voto en Junta es la que exista el día de su celebración, conforme al art. 15.2 LPH, mientras que la que impide la impugnación de los acuerdos en la Junta adoptados es la que existe al momento de demandar por el interesado, de manera que quien se ha visto privado de voto debidamente podría impugnar, si pagara o consignara judicialmente antes, lo mismo que puede obstarse la impugnación por no estar al corriente el propietario, aunque hubiera podido votar en Junta (ejemplo de esto SAP Tarragona -1.ª- de 15 de junio de 2004, rec. 493/2003)".

[766] SAP Pontevedra, Vigo, (Sec. 6.ª), 250/2021, de 10 de junio. SP/SENT/1113162. *"Pero es que tampoco se cumple con el requisito de procedibilidad, esto es, estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas, lo cual hace referencia a que en el momento de presentar la demanda debía acreditar estar al corriente de TODO lo debido en ese momento, que no es lo certificado a fecha 30 de septiembre de 2018 sino de septiembre de 2019".*

[767] CARRASCO PERERA, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 938-941. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

consignación previa, como así lo manifiesta la SAP Santa Cruz de Tenerife de 6 de febrero de 2009[768]. Si se pagara o consignara posteriormente estaríamos ante un supuesto claro de falta de legitimación activa, no cabiendo subsanación en ese sentido[769]. Entre otras, así lo establecen las SAP Valencia de 2 de marzo de 2021[770], y SAP Vizcaya de 15 de abril de 2021[771].

La única posibilidad que cabría al demandante es la de desistir y formular nueva demanda, si bien no ha debido caducar el plazo a que se refiere el artículo 18 LPH. Por ello, deberá soportar las consecuencias previstas en el artículo 20 LEC en caso de haber sido emplazado el demandado, fundamentalmente una posible condena en costas, pero si no hubiera oposición, o el Juez así lo acordase en caso de que la hubiera, podrá interponer nueva demanda impugnatoria, siempre en el supuesto antedicho de que no hubiera caducado la acción.

Ya hablamos anteriormente de aparente contrasentido, puesto que, si bien se exige estar libre de toda deuda en el momento de interposición de la demanda, nos podemos encontrar con el hecho de que el impugnante, una vez presentada la misma y, por lo tanto, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 18.2 LPH, dejara de pagar los gastos para el adecuado sostenimiento

---

[768] SAP Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª), 51/2009, de 6 de febrero. JUR 2009\210740. *"Por lo tanto, la posibilidad de subsanación se refiere, tan sólo a la acreditación documental, recogiendo el legislador la doctrina del T. C. que siempre ha distinguido entre el defecto sustantivo -la falta de pago o consignación-, del defecto formal de simple acreditación" (en igual sentido, mayoritario, se pronuncian la sentencia de la Audiencia Provincial de la Rioja, de 25 de octubre de 2006 (JUR 2007, 15337), y las que en ella se citan, de las Audiencias Provinciales de Alicante, de 28 de enero de 2004, Guadalajara de 4 de marzo de 2004, Madrid de 17 de mayo y 27 de diciembre de 2004, Tarragona de 15 de junio de 2004 (AC 2004, 1005), y Málaga Sección 5ª número 760/2004, de 21 de junio de 2004 (JUR 2004, 211953); a su vez la sentencia de Asturias de 17 de junio de 2003 (JUR 2004, 14498), establece que, la cuestión de hallarse o no al corriente de pago de las deudas atañe al fondo y es un requisito insubsanable)"*.

[769] En este sentido, VALLESPÍN PÉREZ, D. Algunas reflexiones acerca de la impugnación de acuerdos de la junta de propietarios (art. 18 LPH). Práctica de tribunales n.º 105, noviembre-diciembre 2013. Reforma de la LPH. Editorial Wolters Kluwer.

[770] SAP Valencia, Sec. 11.ª, 81/2021, de 2 de marzo. SP/SENT/1102145. *"..., porque está reconocido que cuando se presenta la demanda los actores no están al corriente en el pago de tal obligación legal (deudas vencidas con la comunidad) sin que el abono a lo largo del procedimiento pueda implicar una solución subsanadora de tal defecto, porque dado su propia naturaleza de requisito de procedibilidad de la demanda, resulta indispensable y absolutamente necesario que concurra al momento de presentarse la demanda, así incluso exigido por el legislador quien impone -en aras a tal cumplimiento- la consignación "previa" al ejercicio de la acción"*.

[771] SAP Vizcaya, (Sec. 3.ª), 127/2021, de 15 de abril. SP/SENT/1105964. *"Lo que no cabe es subsanar el incorriente, una vez interpuesta la demanda, sino sólo la acreditación del pago que se hubiera ya producido (AAP Madrid -14.ª- de 27 de diciembre de 2004, rec. 454/2004, y SAP Madrid -10.ª- de 22 de febrero de 2005, rec. 126/2004)"*.

del inmueble, es decir, se convierta en un deudor sobrevenido dentro del procedimiento. No se requiere que mientras dure el procedimiento, el deudor se mantenga al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad[772], como sí que se exige para interponer la demanda.

Consideramos que este contrasentido es sólo aparente, puesto que el requisito analizado es de procedibilidad[773], es decir, de acceso al proceso y no de continuación en el mismo. Estos requisitos han de cumplirse para el inicio de un procedimiento, no del mantenimiento en el mismo. Podría darse el supuesto de que la comunidad considere la existencia de una deuda posterior pero negada por el impugnante. Traería como consecuencia una falta de legitimación sobrevenida del mismo, que además le acarreará el fin anticipado del proceso ya iniciado, por una acción unilateral de la comunidad demandada, que además de privarle de la tutela judicial efectiva, le causará evidente indefensión. No se puede dejar a una de las partes en el proceso la posibilidad de echar del mismo a la otra, sobre la base de un hecho posterior a la integración de la litis. Es más, el artículo 410 LEC establece el comienzo de la litispendencia desde la interposición de la demanda, por lo que las circunstancias sobrevenidas no podrán, a nuestro juicio, alterar la relación jurídico procesal debidamente constituida. En este sentido, RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI[774] considera que los efectos de la litispendencia, como estado procesal, se extiende a lo largo de toda la tramitación procesal, por lo que consideramos incluida la legitimación activa del demandante.

Esto no impediría a la comunidad de propietarios acreedora interponer la correspondiente demanda judicial en reclamación de las deudas sobrevenidas con posterioridad a la demanda impugnatoria. Es decir, el impugnante puede pagar o consignar la deuda existente hasta la presentación de la demanda, pero una vez interpuesta no tendrá transcendencia procesal el que deje de pagar las deudas que vayan venciendo, lo que facultaría a la comunidad acreedora a reclamar estas deudas.

---

[772] SAP Vizcaya, (Sec. 3.ª), 127/2021, de 15 de abril. *"La condición de propietario al corriente del pago de cuotas comunitarias es presupuesto de la impugnación, por lo que no decae la legitimación por los débitos impagados a lo largo del proceso (AAP Valencia -6.ª- de 31 de diciembre de 2002, rec. 723/2002)"*.

[773] Así lo califica la STS (Sala Primera), 613/2013, de 22de octubre. SP/SENT/740040, y la SAP Baleares, (Sec. 4.ª), 3/2021, de 15 de enero. SP/SENT/1095092. *"El art. 18.2 introduce una regla de procedibilidad y una excepción, …"*.

[774] RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. Comentario Artículo 410. Comienzo de la litispendencia. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2010. SP/DOCT/13453.

Compartimos con la SAP Baleares de 15 de enero de 2021[775], que resulta indiferente el motivo del impago por parte del deudor, puesto que, al tratarse la necesidad de haber pagado todas las deudas vencidas de un requisito de procedibilidad, no resulta relevante dicha motivación.

Debe distinguirse la privación del derecho de voto, del incumplimiento del requisito de procedibilidad en relación a la impugnación de acuerdos. Como señala la SAP A Coruña de 25 de marzo de 2022[776], es posible que quien haya sido privado del derecho de voto, haya pagado posteriormente la deuda y por tanto cumpla el requisito de procedibilidad para el ejercicio de la acción impugnatoria.

Por último, hacer referencia a la constitucionalidad del precepto, manifestando que desde nuestro punto de vista no puede hablarse de tal inconstitucionalidad, compartiendo en este sentido lo manifestado en el AAP Madrid de 28 de Abril de 2009[777], que contiene el criterio que respecto a los condicionantes y limitaciones procesales establece el Tribunal Constitucional, con cita de las SSTC 3/83, 62/83, 158/87, 197/88, 84/92 y 119/94, los considera plenamente constitucionales siempre que no sean contrarios a los principios constitucionales de la tutela judicial efectiva, así como que obedezcan a la defensa de otros derechos e intereses protegidos. En este sentido, la SAP Las Palmas de 17 de julio de 2002[778] reconoce que esta restricción en el acceso a los tribunales, se fundamenta en la defensa de *"otros derechos e intereses legítimos como el derecho de la comunidad a obtener el cobro de lo adecuado para preservar su correcto funcionamiento"*. A este

---

[775] SAP Baleares, (Sec. 4.ª), 3/2021, de 15 de enero. SP/SENT/1095092. *"Los motivos o razones del impago son irrelevantes, pues, como decimos, nos encontramos ante un requisito de procedibilidad legalmente establecido que debe ser rigurosamente cumplido por quien ejercita la acción de impugnación de acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios"*.

[776] SAP A Coruña, Sec. 5.ª, 100/2022, de 25 de marzo. SP/SENT/1147437.

[777] AAP Madrid (Sección 14ª) Auto 102/2009, de 28 abril. JUR 2010\280100. *"Es cierto que la previsión del artículo 18.2 incide directamente sobre el derecho de impugnación, por lo que algún sector de la doctrina ha venido manteniendo la inconstitucionalidad del mismo dado que limita el acceso a la justicia. Sin embargo no puede olvidarse que el Tribunal Constitucional ha dicho que los condicionamientos o limitaciones en el ejercicio de acciones ante los Tribunales de Justicia no resultan en sí mismos contrarios al contenido del derecho a la tutela judicial efectiva, siempre y cuando no impidan u obstaculicen gravemente el ejercicio de la acción y respondan a la salvaguarda de otros derechos e intereses protegidos constitucionalmente. Así, puede afirmarse que la norma limitativa del acceso a la jurisdicción es inconstitucional cuando el legislador establece disposiciones que excluyen de forma arbitraria los cauces judiciales y que, por el contrario, los obstáculos o limitaciones al acceso a los tribunales son legítimos si obedecen a la finalidad de proteger otros bienes o intereses amparados constitucionalmente y guardan proporción con las cargas impuestas al justiciable para acceder a la jurisdicción (SSTC 3/83, 62/83, 158/87, 197/88, 84/92 y 119/94, entre otras)"*.

[778] SAP Las Palmas (Sección 4ª), 467/2002, de 17 julio. JUR 2003\6197.

respecto, LOSCERTALES FUERTES[779], tras un cambio de criterio inicial, se muestra partidario de la constitucionalidad del precepto, de la misma manera que lo hacemos nosotros máxime cuando el propio precepto, como en el caso del artículo 15.2 LPH, establece posibilidades rehabilitadoras, tales como el pago o consignación previa del mismo.

3.2.2.- Excepción

Establece expresamente el artículo 18.2 LPH, párrafo segundo *"in fine"*, que la regla anteriormente analizada *"no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios ausentes"*.

Al respecto, ya tuvimos ocasión de analizar esta excepción en el epígrafe relativo a la posibilidad rehabilitadora de la privación del derecho de voto por impugnación judicial de la deuda. Nos remitimos a lo señalado en dicho epígrafe, fundamentalmente respecto de la doctrina contenida en la SSTS de 14 de octubre de 2011[780], de 22 de octubre de 2013[781] y STS de 5 de noviembre de 2019[782]. La doctrina jurisprudencial contenida en las antedichas resoluciones establece que no habrá que estarse al tenor literal del precepto, sino que habrá que extenderlo a aquellos acuerdos por los que se modifique el sistema de distribución de los gastos comunitarios, ya lo sea con vocación de permanencia, ya para una determinada ocasión.

Esto, sin duda, amplía más el ámbito objetivo de la norma y no lo circunscribe en exclusiva a las meras modificaciones de cuotas de participación. De hecho, esta parece ser la finalidad pretendida por el legislador cuando hace referencia al artículo 9 LPH, entendiendo nosotros que realmente lo circunscribe al artículo 9.1.e) LPH. Si la interpretación fuera la de modificar el porcentaje centesimal de participación de cada condueño en el edificio, en vez de hacer referencia al artículo 9, entendemos que lo haría al artículo 3 LPH en cuanto que regula que estas cuotas de participación serán el módulo de distribución de los beneficios y cargas comunitarios. Sin embargo, el criterio del Tribunal Supremo expresado en las anteriores sentencias, coincide más con la redacción del artículo 9.1.e) LPH que establece como obligación: *"Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o la*

[779] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 268. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[780] STS (Sala Primera), 671/2011, de 14 de octubre. SP/SENT/651637

[781] STS (Sala primera) 613/2013, de Fecha: 22 de octubre. ECLI:ES:TS:2013:5359. Id Cendoj: 28079110012013100627.

[782] STS, (Sala Primera), 584/2019, de 5 de noviembre. SP/SENT/1024415.

especialmente establecido", lo que sin duda tiene más que ver con el sistema de distribución de gastos comunitarios.

Por lo tanto, centrada la excepción en aquellos acuerdos por los que se modifican cuotas de participación, o se establecen sistemas de distribución de gastos comunitarios distintos a las mismas o a los especialmente acordado por la comunidad de propietarios, no cabe hacer una interpretación extensiva de los mismos, por cuanto que supuestos distintos a los anteriores no tendrán cabida en esta excepción[783]. La STS de 28 de febrero de 2022[784] considera que un acuerdo por el que se establece una nueva derrama para el pago de una obra, no puede considerarse alteración del sistema de reparto, con lo que el alto tribunal pone límites a la interpretación extensiva del artículo 18.2 LPH.

GARCÍA GARCÍA[785] distingue entre cambios de sistema de distribución de gastos no impugnados y que por tanto han devenido firmes, en cuyo caso no puede amparase en esta excepción, de aquellos que no lo son y por tanto sí que podrán ser objeto de la misma. El fundamento de la excepción es la pretensión de nulidad del nuevo sistema de reparto. Si éste no ha sido previamente impugnado es firme, por lo que no procede el mantenimiento de una excepción que se fundamenta en la pretensión de cambio del sistema de reparto.

3.2.3.- Naturaleza jurídica de la falta de legitimación del deudor para la impugnación de acuerdo comunitario

Es un requisito de procedibilidad procesal, o como lo denomina CRESPO ALLUÉ condición de procedibilidad [786], y no una sanción civil. Este criterio, no obstante, y como señala la SAP Santa Cruz de Tenerife de 6 febrero de

---

[783] En este sentido, SAP Málaga, (Sec. 5.ª), 283/2021, de 29 de abril. SP/SENT/1109474. *"La parte recurrente insiste en que se ha cumplido el requisito de procedibilidad, en la medida en que se encuentran impugnados diversos acuerdos de juntas de la Mancomunidad en que se establece o modifica el sistema legal de distribución de gastos. Pues bien, los acuerdos a que se refiere la Comunidad demandante se limitan exclusivamente a fijar la cantidad y el plan de pagos respecto a cada copropietario…. Y, abundando en lo expuesto, no puede aceptarse, como pretende la recurrente, que cualquier acuerdo del que resulte la "cantidad de dinero concreta que deba pagar el sujeto para atender los gastos comunitarios" haya de incluirse en esta excepción"*.

[784] STS, Sala Primera, de lo Civil, 154/2022, de 28 de febrero. SP/SENT/1136571. "La impugnación de este primer acuerdo no ha de considerarse incluida en la excepción que el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal formula al requisito del previo pago o consignación, puesto que su objeto no es un acuerdo que establezca o altere la cuota de participación. En él simplemente se contabilizó la deuda fijada conforme al sistema de participación previamente establecido".

[785] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 1955. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

[786] CRESPO ALLUÉ, F. La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 18. Págs. 357-359. Editorial Lex Nova. 1999. ISBN 84-8406-097-7.

2009[787], no ha sido pacífico en la interpretación de las distintas Audiencias Provinciales, si bien, nos reiteramos en que esta es su auténtica naturaleza jurídica, tal y como establecen las SSTS de 14 de octubre de 2011[788] y de 22 de octubre de 2014[789].

3.3.- Pago o consignación, para admisión de recursos contra sentencias condenatorias de pago de cantidad

En íntima conexión con lo anterior, establece el artículo 449.4 LEC que es presupuesto necesario y previo para la interposición de recursos contra sentencias condenatorias al pago de cantidad derivada del adecuado sostenimiento del inmueble, el haber pagado o consignado previamente las cantidades adeudas[790]. En este sentido, CARRASCO PERERA[791] considera que la legitimación inicial no se prorroga en estos casos a la segunda instancia.

---

[787] SAP Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª), 51/2009, de 6 de febrero. JUR 2009\210740. *"El primer precepto mencionado ha sido interpretado de forma distinta por las Audiencias Provinciales, en lo que concierne a su naturaleza jurídica, alcance y finalidad. Para algunas se trata de un requisito de procedibilidad (en este sentido, cabe citar la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 7ª, número 445/2008 de 30 de julio (AC 2008, 1739), que a su vez menciona el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 1ª, de 19 de abril de 2004 (JUR 2004, 151753), la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5ª, de 29 de abril de 2004 (JUR 2004, 162000), la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección 2ª, de 16 de mayo de 2005 (JUR 2005, 200460), los Autos de la Audiencia Provincial de La Rioja, de 31 de octubre de 2002 (JUR 2002, 286648) y 25 de abril de 2.006 (JUR 2006, 159077), la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección 4ª, de 29 de noviembre de 2006 (JUR 2007, 75539), y el Auto de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, de 1 de marzo de 2006; también las sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, número 700/2005, de 14 de diciembre (JUR 2006, 61569), de Madrid Sección 10ª, número 461/2006, de 10 de julio, de Guipúzcoa, Sección 3ª, número 164/2006 de 24 de mayo (JUR 2007, 92450)). Otra parte habla, más que de un requisito de procedibilidad, de una exigencia de fondo que afecta al núcleo de la acción, de tal forma que la impugnación no prosperará, no por razones de índole procesal, sino porque el incumplimiento de las obligaciones en el régimen de propiedad horizontal afecta directamente a la legitimación para ejercitar la acción, entendida ésta como el derecho subjetivo a poner en funcionamiento el mecanismo tutelar de los tribunales y obtener de ellos una respuesta a la pretensión inserta en la acción(puede citarse en este sentido, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Málaga, Sección 5ª, de 21 de junio de 2004 (JUR 2004, 211953), Madrid, Sección 10ª, de 17 de mayo de 2004 (JUR 2004, 246244), Guipúzcoa, Sección Primera, de 14 de marzo de 2001 (JUR 2001, 299895) y Zaragoza, Sección 1ª, de 14 de marzo de 2006 (AC 2006, 1620), así como el Auto de Vizcaya, Sección 3ª, número 168/2008 de 31 de marzo (JUR 2008, 172105))"*.

[788] STS (Sala Primera), 671/2011, de 14 de octubre. SP/SENT/651637.

[789] STS de 22 de octubre de 2014. (RJ 2014,5387).

[790] SAP Valencia, Sec. 8.ª, 631/2020, de 23 de diciembre. SP/SENT/1091505. *"Y considerando el tenor literal de lo dispuesto en el artículo 449.4 de la Ley Procesal Civil, conforme al cual "en los procesos en que se pretenda la condena al pago de las cantidades*

El ámbito objetivo del presente procedimiento se circunscribe a aquellos procedimientos mediante los cuales la comunidad de propietarios reclama al condueño las cantidades acordadas para el adecuado sostenimiento del inmueble. Es decir, no se amplía a todos los procedimientos que versen sobre propiedad horizontal, sino tan sólo a aquellos en los que se pretende que el copropietario deudor pague a la comunidad de propietarios acreedora los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble a que se refiere el artículo 9.1.e) LPH. De hecho, esta posibilidad no se limita a la reclamación a través del procedimiento monitorio regulado en el artículo 21 LPH, sino que se refiere a todo tipo de procedimiento, puesto que la comunidad ha podido formular su reclamación de cantidad a través del procedimiento declarativo que corresponda en función de su cuantía, ya sea este verbal u ordinario.

Se refiere el precepto tan sólo a los recursos contra resoluciones que ponen fin al procedimiento y no contra resoluciones interlocutorias, al detallar a qué concretos recursos se refiere: apelación, extraordinario por infracción procesal o casación. Por lo tanto, se contiene una relación cerrada de las instancias a que se refiere, excluyendo a todos los demás. Consideramos acertada la exclusión de los recursos contra resoluciones interlocutorias o de trámite, porque no hacerlo afectaría a la legitimación inicial del copropietario deudor, lo que causaría una indefensión sobrevenida en el procedimiento.

Cuestión bien distinta es que se establezcan requisitos o presupuestos de procedibilidad para acceder a ulteriores instancias. Aquí, este requisito consiste en la necesidad de que antes de interponer recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, el deudor ha tenido que haber pagado o consignado la cantidad adeudada. Entendemos, al igual que en el supuesto del epígrafe anterior, que el pago ha debido ser anterior a la interposición del recurso. No obstante, existe la posibilidad de que una vez examinado por el tribunal la posible admisión a trámite del mismo, este detecte que con el escrito de interposición no se ha aportado prueba documental suficiente que acredite el pago o consignación. En este caso, según lo dispuesto en el artículo 449.6 LEC el tribunal, y conforme a lo establecido en el artículo 231 LEC, concederá plazo al recurrente a fin de que subsane la falta de acreditación, pero en ningún caso podrá consistir la subsanación en el pago posterior a la interposición del

---

debidas por un propietario a la comunidad de vecinos, no se admitirá al condenado el recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al prepararlos, no acredita tener satisfecha o consignada la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria".

[791] CARRASCO PERERA, M.C. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 940. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

recurso, puesto que tal trámite debería considerarse precluido[792]. Cuando se señala que debe ser anterior a la interposición del recurso, compartimos el criterio de la SAP Madrid de 22 de abril de 2021[793], en cuanto que establece la posibilidad de pagar o consignar la cantidad líquida objeto de sentencia condenatoria con posterioridad a dicha interposición, pero antes de que precluya el plazo para la misma.

Podría surgir duda respecto de la consignación, puesto que si bien el artículo 15.2 LPH admitía la posibilidad de consignación notarial y judicial, así como el artículo 18.2 LPH sólo admitía la consignación judicial, en este caso entendemos que dado que el precepto no limita la posibilidad a ninguna de las dos formas de consignación y en aplicación del principio general del derecho *"Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus"*, consideramos como posibles ambas formas de consignación. Esta interpretación, además, se ve reforzada por las posibilidades que al respecto concede el artículo 449.5 LEC en cuanto permite el aval bancario con las siguientes características: *"aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca"*, así como cualquier medio que el tribunal estime suficiente para garantizar la inmediata disponibilidad de la cantidad objeto de condena.

Respecto de la cantidad líquida que debe ser pagada o consignada, no es la que es objeto de reclamación por parte de la comunidad de propietarios, sino a la que ha sido objeto de condena en la sentencia que se pretende recurrir. Así lo establece expresamente el precepto, lo que además es consecuente con la posibilidad de ejecución provisional de la sentencia por parte de la comunidad de propietarios. Entendemos que con ello se preserva la igualdad de armas de las partes en el procedimiento, además de la tutela judicial efectiva, como se deduce del hecho de que tan sólo se requiera la consignación o pago de la cantidad objeto de condena, que es precisamente la misma cantidad que podría ser objeto de ejecución provisional.

---

[792] En este sentido, GONZÁLEZ OLLEROS, J. Comentario Artículo 449. Derecho a recurrir en casos especiales. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2010. SP/DOCT/13492.

[793] SAP Madrid, (Sec. 9.ª), 198/2021, de 22 de abril. SP/SENT/1107732. *"Interpretación recogida en resoluciones como la S de la AP de Barcelona de 21 de octubre de 2020: "...Nosotros consideramos que mientras haya plazo para recurrir, se está en plazo para cumplir todos los requisitos que la ley exige para la interposición del recurso. Lo que no cabe es un cumplimiento tardío, es decir, más allá del plazo, en que no cabe efectuar el pago que previene el art. 449.1, ni cabe subsanar pagando, pues, como decimos, lo subsanable es entonces la acreditación de un pago tempestivo".*

Compartimos con CREMADES MORANT[794] la opinión de que lo que deberá ser objeto de pago y consignación es tan sólo el principal y no los intereses y costas, ya que son de imposible determinación hasta sentencia firme; así como que no procederá la ejecución provisional en el caso de pago, sino tan sólo en caso de consignación.

En relación a su naturaleza jurídica, entendemos que estamos ante un requisito de procedibilidad, lo que implica que, en caso de no acreditarse el pago o consignación del objeto de condena, no será admitido a trámite el recurso. En este mismo sentido, se manifiesta CREMADES MORANT[795]. Como señala GONZÁLEZ OLLEROS[796], este requisito de procedibilidad se mantiene aunque al deudor se le haya reconocido el beneficio de justicia gratuita.

3.4.- Responsabilidad solidaria por falta de comunicación del cambio de titularidad

Este supuesto, si bien no es consecuencia directa de la falta de pago de las cantidades adeudadas para el adecuado sostenimiento del inmueble, si lo es de forma indirecta. El ordenamiento jurídico impone una sanción civil al copropietario que transmite su elemento privativo –y por tanto su participación proporcional en los elementos comunes del edificio-, pero incumple la obligación establecida en el artículo 9.1.i) LPH, consistente en comunicar tal transmisión a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, ya sea un condueño, ya un administrador de fincas profesional.

La consecuencia jurídica es extender al transmitente la responsabilidad del comprador para el caso de que este no cumpla con su obligación de pago de los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, a que se refiere el artículo 9.1.e) LPH. Esta responsabilidad convierte al transmitente en deudor solidario con el adquiriente, aunque no obstante, se mantiene la posibilidad de que el vendedor reclame contra el comprador, ya que este será el obligado al pago de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.11 LPH, si bien no hace más que reiterar la regla general de toda obligación solidaria, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 1145 CC, pues como señala HERNÁNDEZ

---

[794] CREMADES MORANT, J. Los juicios verbales y ordinarios, recursos de apelación y casación. Artículo Monográfico. Junio 2015. SP/DOCT/20044.

[795] CREMADES MORANT, J. Los juicios verbales y ordinarios, recursos de apelación y casación. Artículo Monográfico. Junio 2015. SP/DOCT/20044.

[796] GONZÁLEZ OLLEROS, J. Comentario Artículo 449. Derecho a recurrir en casos especiales. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2010. SP/DOCT/13492.

RODRÍGUEZ[797], quien paga una deuda solidaria podrá repetir contra el resto de deudores solidarios, la parte que a éstos corresponda.

Consideramos que el fundamento jurídico de la extensión de la responsabilidad de la deuda al incumplidor es la necesidad de seguridad jurídica para la comunidad de propietarios, ya que, si se diera el caso de transmisión del dominio de un elemento privativo y no se notificara a la comunidad de propietarios, podría darse el supuesto de que el desconocido comprador dejara de pagar los gastos que le corresponden, y la comunidad de propietarios de buena fe demandara al anterior titular. En este caso, la reclamación formulada contra el anterior titular resultaría desestimada, ya que carecería de legitimación pasiva puesto que al tratarse de una obligación *"propter rem"*, el nuevo titular sería el comprador. La demanda no podría dirigirse contra el nuevo comprador, por ser este desconocido para la comunidad de propietarios. Por ello, la solución dada por el legislador de extender la legitimación pasiva a ambos titulares, el anterior y el nuevo, como consecuencia de la determinación legal de la solidaridad pasiva[798], la consideramos como la más acertada[799].

Compartimos con RODRÍGUEZ ROSADO[800] que, respecto del transmitente, no estamos ante un caso de afección real, sino de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 CC, y ello, porque ya no es propietario de la vivienda o local.

Si bien es cierto que el primer párrafo del artículo 9.1.i) LPH establece que la comunicación deberá efectuarse a quien ejerza las funciones de secretario, no es menos cierto que puede haber sido notificado a cualquiera de los órganos comunitarios descritos en el artículo 13 LPH. Pero no sólo es válida la

---

[797] HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M. Comentario Artículo 1145. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. SP/DOCT/11826.

[798] HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M. Comentario Artículo 1137. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil. Artículo Monográfico. Junio 2009. SP/DOCT/ SP/DOCT/11818. *"La solidaridad pasiva conlleva la indivisibilidad de la prestación, de manera que el deudor responde de la totalidad de la obligación sin perjuicio de las relaciones internas entre los deudores y la división de la deuda a efectos internos entre ellos"*.

[799] Solidaridad determinada legalmente, dado que de conformidad con una adecuada interpretación de lo dispuesto en el artículo 1137 CC, la solidaridad debe ser expresamente declarada, no presumiéndose nunca.

[800] RODRÍGUEZ ROSADO, B. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9. Director: José María Miquel González. Págs. 293-298. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. *"El transmitente responde aquí con todo su patrimonio; no se trata de una afección legal del piso o local, precisamente porque el piso o local ya no es suyo. El transmitente es deudor en la elación externa, por más que en la relación interna tenga un derecho de repetición contra el adquiriente"*.

notificación a estos, sino que puede producirse una notificación tácita, en el sentido de que la misma no tiene por qué ser expresa, sino que basta con acreditar el conocimiento por parte de cualquier órgano comunitario.

Puede incluso entenderse cumplida la notificación tácita sin actuación alguna por parte del vendedor, cuando los actos del comprador puedan implicar ese conocimiento presunto. A modo de ejemplo, podemos señalar comunicar el nuevo titular su condición de nuevo propietario, su número de cuenta o formular cualquier reclamación o sugerencia. Es decir, puede que esos actos del comprador produzcan el efecto de liberar al vendedor de la solidaridad pasiva por el impago de deudas.

También servirá como notificación tácita cualquier acto que, con independencia de quien lo formule, implique notoriedad en la transmisión. Entre estos actos puede ser la presencia del nuevo propietario en junta de propietarios, la solicitud de certificación de deuda al secretario para incorporarla a la escritura pública, etc. Lo realmente relevante es la notoriedad de la transmisión, puesto que ella eliminará la inseguridad jurídica de la comunidad de propietarios, quien tendrá pleno y cabal conocimiento de quien es el actual titular del inmueble.

ZURILLA CARIÑANA[801] critica la imperfección del precepto aquí analizado, y destaca como el párrafo tercero del artículo 9.1.e) LPH parece una mitigación de la *"excesiva sanción"* impuesta al vendedor que incumple con su obligación de transmisión. A nuestro juicio, bien parece que ese párrafo tercero ha sido añadido sin mucha fortuna en una ampliación posterior a los dos primeros párrafos, quizás con esa motivación mitigadora. La realidad es que los tres párrafos fueron introducidos *"ex novo"* en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, por lo que compartimos la idea de la "imperfección técnica" manifestada por la autora citada.

En cuanto a su naturaleza jurídica, estamos ante una auténtica sanción civil, en el que el actuar antijurídico con relevancia civil consiste en la falta de notificación a la comunidad del hecho de la transmisión del dominio de la vivienda o local. Dicho incumplimiento es sancionado con la solidaridad pasiva por deudas para el adecuado sostenimiento del inmueble, ya que la conducta del transmitente puede implicar la indefensión de la comunidad de propietarios en cuanto a su pretensión de cobro.

[801] ZURILLA CARIÑANA, M.A. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 501-505. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

3.5.- Responsabilidad administrativa por oposición o demora injustificada en el cumplimiento de ordenes administrativas en relación con obras necesarias

El artículo 10.2.b) LPH establece que: *"Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa"*.

En principio parece que estamos ante una mera responsabilidad administrativa por parte del copropietario que obstaculice la ejecución de las obras necesarias. Lo que queremos analizar aquí es si dentro de la obstaculización del cumplimiento del mandato administrativo en relación con obras que, en muchos casos tienen un evidente trasfondo humano, cómo es el caso de la eliminación de barreras arquitectónicas, debe incluirse el impago de las cantidades con las que el condueño debe contribuir a su ejecución.

En sentido positivo, GARCÍA GARCÍA[802] incluye dentro de dicha responsabilidad a quienes al retrasarse en el pago causan demora en la ejecución de las obras, las paralizan o impiden su realización.

En sentido expresamente negativo, CARRERAS MARAÑA[803], quien manifiesta que lo preceptuado en el artículo 10.2.b) LPH nada tiene que ver con el impago de las derramas para la ejecución de las obras necesarias, considerando aplicable a esos supuestos los artículos 10.5 [hoy 10.2.c)] y 21 LPH.

En nuestra opinión, entendemos que el ámbito sancionador no se refiere al impago de las derramas, que eso será cuestión interna de la comunidad de propietarios, quien deberá acudir a los preceptos anteriormente señalados para la reclamación de lo adeudado. Compartimos con la generalidad de la doctrina[804], que realmente nos encontramos más ante una responsabilidad de

---

[802] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Pág. 1504. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1.

[803] CARRERAS MARAÑA, J.M. Propiedad Horizontal. Artículo 10. Tomo II. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Pág. 914. Editado por CGPJ. 2008. ISBN 978-84-96809-99-4.

[804] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 126-127. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9. *"Centrando el tema en la cuestión administrativa, ya sabe la Comunidad que, cuando no pueda cumplir la orden, deberá acreditar ante la autoridad cuál es el motivo y el causante, a fin de que se impongan individualmente las sanciones que correspondan"*.

RODRÍGUEZ TAPIA, J.M. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 10. Director: José María Miquel González. Pág. 317-319. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. *"El artículo 10 LPH, para distinguir unos supuestos de otros, parece llevar al terreno de la responsabilidad administrativa la desobediencia de las órdenes de la autoridad competente en materia de obras"*.

índole administrativa individualizable, que ante responsabilidad por incumplimiento de la obligación de pago. LOSCERTALES FUERTES[805] extiende esta responsabilidad no sólo al incumplimiento de órdenes administrativas, sino también a aquellas obras necesarias para la comunidad *"si la actitud del comunero supone daños o perjuicios"*. No se trata de una consecuencia derivada del incumplimiento de una obligación de pago, sino de sanciones administrativas derivadas de una actitud obstruccionista por parte del propietario que demore voluntariamente la ejecución de actuaciones ordenadas por la autoridad administrativa. No puede considerarse obstrucción el desacuerdo con la distribución del gasto entre los propietarios, puesto esto es una cuestión interna de la comunidad que en nada afecta con la ejecución de la obra. El propietario que muestre su desacuerdo con la distribución del gasto deberá hacerlo constar en junta de propietarios, y si considera que el acuerdo es contrario a la ley o a los estatutos, o le causa un perjuicio que no tiene la obligación jurídica de soportar, podrá impugnar el mismo según dispone el artículo 18 LPH.

Este precepto reconoce la transcendencia de las obras o actuaciones objeto del artículo 10 LPH, fundamentalmente el mantenimiento del edificio y la eliminación de barreras arquitectónicas. Se pretende individualizar la responsabilidad derivada de la conducta consecuencia de la actuación de uno o varios copropietarios, tratando de eximir de cualquier responsabilidad a la comunidad de propietarios. La responsabilidad no puede ser impuesta por la comunidad de propietarios, sino que debe derivar de sanción impuesta por la administración competente. LOSCERTALES FUERTES[806] considera que si la sanción deriva de acuerdo comunitario deberá ser la comunidad quien deba soportarla, pero si es responsabilidad de uno o varios copropietarios individualizados la comunidad deberá identificarlos ante la administración, a fin de que sean estos individualmente sancionados.

Por lo tanto, la referencia somera a este precepto se justifica tan solo a efectos de excluirlo como consecuencia del impago del copropietario deudor,

---

ECHEVERRIA SUMMERS. F.M., Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 555-561. Editorial Aranzadi. 2014. ISBN 978-84-9059-496-4. *"La responsabilidad se reduce única y exclusivamente a las sanciones administrativas (multas coercitivas y sanciones urbanísticas) que puedan imponerse en el correspondiente expediente"*.

[805] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 10. La realización de obras por la Comunidad. LEY 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74404.

[806] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 10. La realización de obras por la Comunidad. LEY 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Marzo 2018. SP/DOCT/74404.

puesto que cómo ya se ha señalado su ámbito de aplicación se reduce a la responsabilidad administrativa.

Cuestión distinta es la afección de los pisos y locales al pago de los derivados de las obras necesarias, a las que se refiere el artículo 10.2.c) LPH. A nuestro juicio, la Ley de Propiedad Horizontal no está distinguiendo esta obligación de pago de aquella a la que se refiere el artículo 9.1.e) LPH pues se trata de contribuir a gastos generales, aunque en este caso de origen obligatorio. La norma viene a eliminar cualquier interpretación contraria al recordar que la garantía de la afección real se extiende a todos los gastos con independencia de su origen. Esta interpretación se ve reforzada por lo dispuesto en el artículo 21.2 LPH al incluir dentro del concepto de gastos comunes: "ordinarios o extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva". Nos mostramos más partidarios de la expresión "gastos generales" contenida en el artículo 9.1.e) LPH, frente a "gastos comunes" a que se refiere el artículo 21.2 LPH tras la reforma operada a través de le Ley 10/2022, de 14 de junio.

3.6.- Responsabilidad subsidiaria del copropietario deudor

La responsabilidad subsidiaria del copropietario deudor frente a los acreedores de la comunidad viene regulada en el artículo 22.1 LPH: *"La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho"*.

Dicho precepto, en su regla primera, viene a consagrar la responsabilidad patrimonial universal de la comunidad de propietarios, si bien a nuestro juicio, no es más que la mera reiteración de lo dispuesto en el artículo 1911 CC. La única justificación que encontramos para esta reiteración es que, siendo la comunidad de propietarios un ente sin personalidad jurídica, el legislador haya querido disipar cualquier duda al respecto, realizando una manifestación expresa en este sentido. No obstante, debemos tener en cuenta lo manifestado en el párrafo segundo del artículo 396 CC, en cuanto que determina la inembargabilidad de *"las partes en copropiedad"*[807].

[807] ACHÓN BRUÑÉN, M.J. Partes y sujetos de la ejecución. Artículo Monográfico. Noviembre 2012. SP/DOCT/17372. *"De todos modos, de lege data, y en virtud de lo previsto en el art. 396.2 CC en relación con el art. 605.2.º LEC, en modo alguno se puede hacer depender la embargabilidad de los elementos comunes de su grado de afección o separabilidad del edificio. En todo caso, cabría preguntarse sobre la procedencia de lege ferenda del embargo de ciertos elementos comunes accidentales o por destino, ya que dicha*

El principio de responsabilidad patrimonial universal de la comunidad de propietarios constituye la regla general, si bien, la misma establece la responsabilidad de los copropietarios, declarando expresamente que dicha responsabilidad debe ser subsidiaria, que se hará efectiva cuando el copropietario a quien se refiera haya sido parte en el procedimiento. RUIZ RICO RUIZ[808] señala cómo la posición del copropietario es similar a la del fiador subsidiario, que es el modo establecido en el Código civil[809], destacando "*en particular la regla del beneficio de excusión"*. Por lo tanto, el acreedor hasta haber agotado el patrimonio de la comunidad de propietarios, no podrá continuar la ejecución contra cada condueño que haya sido parte previamente en el procedimiento[810].

Compartimos lo manifestado por DÍAZ MARTÍNEZ[811], en el sentido de que las cantidades que constituyen el fondo de reserva al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.1.f) LPH son plenamente embargables con independencia del destino que legalmente se tenga previsto para las mismas. Cuestión bien distinta es que siendo su destino algo que la citada autora describe como *"loable"*, lo que compartimos, al constituir una obligación legal ineludible, será obligación de la comunidad de propietarios constituir de forma inmediata un nuevo fondo de reserva en las cuantías legalmente determinadas.

Otra cuestión distinta a la subsidiariedad es que con carácter previo el acreedor ha tenido que demandar junto con la comunidad de propietarios, a aquel condueño frente a quien se pretenda ejecutar la resolución. Todo ello, en

---

previsión normativa podría facilitar a los acreedores de estas Comunidades la ardua tarea de cobrar sus créditos, que también tropieza con el inconveniente de que los bienes privativos de los comuneros no pueden ser trabados por deudas de la Comunidad (art. 544.2 LEC)".

[808] RUIZ RICO RUIZ, J.M. Propiedad Horizontal. Artículo 10. Tomo II. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. Págs. 1474-1477. Editado por CGPJ. 2008. ISBN 978-84-96809-99-4.

[809] Cfr. Artículo 1830 CC.

[810] En este sentido, DIAZ MARTÍNEZ, A, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 1076-1077. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5. *"Hacer excusión de los bienes y derechos de común titularidad se impone como requisito imprescindible para poder dirigir la ejecución contra los bienes privativos de los propietarios individuales, aspecto bien resaltado por la utilización del adverbio "subsidiariamente", que precede, en el párrafo 1º del artículo 22, a la regulación del procedimiento para poder hacer objeto de la traba de aquellos"*.

[811] En este sentido, DIAZ MARTÍNEZ, A, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal. Págs. 1076-1077. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.; LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 307. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9 y SIERRA PÉREZ, I. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 22. Director: José María Miquel González. Págs. 699-700. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

cumplimiento de la doctrina constitucional[812] que establece que a nadie le puede perjudicar un pronunciamiento judicial sin haber sido parte en el procedimiento, so pena de vulnerar los principios constitucionales de tutela judicial efectiva e interdicción de la indefensión, lo que justifica la determinación legal del *"litis consorcio pasivo necesario"* que se establece entre comunidad y comuneros, cuando lo que se pretende es continuar la ejecución contra estos últimos, una vez agotada la posibilidad de ejecución sobre el patrimonio comunitario. No obstante lo anterior, el artículo 544.I LEC establece la posibilidad de despachar ejecución contra socios, miembros o gestores, que hayan actuado en nombre de entidades sin personalidad jurídica. Entendemos que el legislador considera que quienes han actuado en nombre de estas entidades no pueden ser considerados terceros a estos efectos. No obstante, el artículo 544.II LEC contiene una excepción que dispone que la regla jurídica anterior *"no será de aplicación a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal"*. Por ello el artículo 22.1 LPH exige para poder continuar la ejecución contra el copropietario, que éste ya ha tenido que ser parte en el procedimiento y no haber acreditado *"estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad"*[813] como dispone el artículo 22.2 LPH.

Aquí surge un grave problema práctico, puesto que para el acreedor resultará casi imposible conocer la identidad de los miembros de la comunidad de propietarios, pero lo que es más difícil todavía será conocer quiénes de todos ellos son deudores de la comunidad de propietarios, por cuanto que se trata de información personal que deberá ser custodiada por el secretario de la comunidad de propietarios, quienes a nuestro juicio no podrán facilitar en el cumplimiento de la normativa de protección de datos. La única posibilidad que al respecto podría darse es la prevista en el artículo 256.1.1º LEC[814], en cuanto que establece la posibilidad de dirigir diligencia preliminar por la que se solicite *"que la persona a quien se dirigiría la demanda declare, bajo*

---

[812] STC, (Sala Segunda), 247/1993, de 19 de julio. SP/SENT/100425. *"La Sala fundó la decisión de declarar la nulidad de actuaciones e impedir que contra el referido comunero se continuase el procedimiento de apremio en que las Comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica, por lo que, en el caso de que se les reclame judicialmente el cumplimiento de derechos contraídos por la Comunidad, «deberán ser demandados todos los comuneros como así lo viene exigiendo desde antiguo la doctrina jurisprudencial, por tratarse de un inequívoco supuesto de litisconsorcio pasivo necesario»*.

[813] CARRERAS MARAÑA, J.M. Comentario artículo 544. Entidades sin personalidad jurídica. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo Monográfico. Marzo 2010. SP/DOCT/13587.

[814] Artículo 256.1.1.º LEC: *"Por petición de que la persona a quien se dirigiría la demanda declare, bajo juramento o promesa de decir verdad, sobre algún hecho relativo a su capacidad, representación o legitimación, cuyo conocimiento sea necesario para el pleito, o exhiba los documentos en los que conste dicha capacidad, representación o legitimación"*.

juramento o promesa de decir verdad, sobre algún hecho relativo a su capacidad, representación o legitimación", solventado el desconocimiento de los nombres y direcciones a través del secretario administrador de la comunidad, o a falta de este, a través del presidente. No obstante, entendemos que quizás se trata de una interpretación claramente forzada del precepto, que pudiera exceder de la finalidad del mismo, si bien el AAP Madrid de 14 de abril de 2021[815] los admitió esta posibilidad para averiguar los datos de los representantes legales de menores de catorce años en supuestos de agresión, con la finalidad de ejercitar acciones de reparación. Entendemos que tampoco resultaría aplicable la diligencia preliminar a la que se refiere el artículo 256.1.4.ª LEC[816], puesto que la legitimación activa tan sólo la ostenta los copropietarios.

No obstante lo anterior, podría pensarse que es igualmente aplicable lo dispuesto en el artículo 815.2 LEC[817], pero a nuestro juicio entendemos que eso no es así, puesto que por mucho que el requerimiento que se formula en este procedimiento al propietario deudor tenga similitudes con el procedimiento monitorio, como posteriormente veremos, lo cierto es que dicho precepto se remite al artículo 812.2.2º LEC, el cual se refiere exclusivamente a *"cuando la deuda se acredite mediante certificación de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos"*, lo que no es el caso que aquí estamos analizando, puesto que en este procedimiento debe acreditarse estar al corriente de pago de la totalidad de las deudas vencidas en el momento de practicarse el requerimiento[818], dado que la certificación exige previa junta de propietarios. Por ello, no podemos compartir la interpretación extensiva que realiza el AAP Madrid de 26 de diciembre de 2008[819]. LOSCERTALES FUERTES[820]

---

[815] AAP Madrid, (Sec. 10.ª), 151/2021, de 14 de abril. SP/AUTRJ/1105528.

[816] Artículo 256.1.4.º LEC: *"Por petición de un socio o comunero para que se le exhiban los documentos y cuentas de la sociedad o comunidad, dirigida a éstas o al consocio o condueño que los tenga en su poder"*.

[817] Artículo 815.2 LEC: *"En las reclamaciones de deuda a que se refiere el número 2.º del apartado 2 del artículo 812, la notificación deberá efectuarse en el domicilio previamente designado por el deudor para las notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la comunidad de propietarios. Si no se hubiere designado tal domicilio, se intentará la comunicación en el piso o local, y si tampoco pudiere hacerse efectiva de este modo, se le notificará conforme a lo dispuesto en el artículo 164 de la presente Ley"*.

[818] En este sentido, CARRERAS MARAÑA, J.M. Comentario artículo 544. Entidades sin personalidad jurídica. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo Monográfico. Marzo 2010. SP/DOCT/13587.

[819] AAP Madrid (sec. 14ª), 748/2008, de 26 de diciembre. TOL 7.115.219. *"Solo excepcionalmente, y como ley especial, el Art. 815.2.2º L.E.C. prevé otra cosa para la citación y averiguación de domicilio en lo monitorios derivados del Art. 22 L.P.H., pero ese no es el caso de autos"*.

considera que la localización de los copropietarios puede realizarse a través del Registro de la Propiedad, lo cual plantea el problema que se puede producir en algunos supuestos de falta de concordancia entre la titularidad dominical real y la registral, demandándose a quien no es el auténtico propietario y no haciéndolo a quien sí lo es. Además, esta solución tampoco aporta información sobre qué copropietarios son deudores y cuáles están al corriente en el pago de las deudas vencidas.

De la redacción del artículo 22 LPH podemos concluir que el mismo se refiere a la fase de ejecución de la resolución definitiva dictada en juicio, tal y como se desprende de la dicción literal del precepto: *"que hubiese sido parte en el correspondiente proceso"*, lo que configura la fase declarativa del mismo en pasado. En apoyo de lo anterior debemos tener en cuenta lo señalado en dicho precepto legal, donde literalmente se afirma *"podrá oponerse a la ejecución"*. Nuestro criterio, no obstante, es que, si el legislador ha pretendido que el copropietario pueda excepcionar el pago a fin de evitar la ejecución, bien podría haber admitido dicha posibilidad de oposición en la fase declarativa, y no diferirla a la de ejecución.

Nos surgen dudas de índole procesal, por cuanto que la demanda dirigida contra los copropietarios de la comunidad genera en estos, a nuestro juicio, una evidente indefensión en la fase declarativa del procedimiento. Al hilo de lo anteriormente expuesto, la excepción de pago sólo podrá oponerse frente al requerimiento previo o en la fase de ejecución, pero no en el correspondiente procedimiento declarativo, privándoles a los copropietarios de una posición plenaria en el mismo.

A nuestro juicio, lo que pretende el artículo 22 LPH, aunque sin citarlo, es que la intervención de los copropietarios sea análoga a los supuestos en que se dirige la demanda contra el titular registral, que como veremos en su capítulo correspondiente, es tan sólo a efectos de poder inscribir en el Registro de la Propiedad el embargo correspondiente sobre el piso o local. En este sentido, SIERRA PÉREZ[821] considera que lo que se obtendrá será una sentencia condenatoria contra la comunidad de propietarios, con declaración de responsabilidad de carácter subsidiario a los copropietarios. En este caso, se les

---

[820] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 308. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[821] SIERRA PÉREZ, I. Citación, constitución de Junta y responsabilidad de la Comunidad. Estudios sobre la Reforma de la Propiedad Horizontal. Responsabilidad de la comunidad frente a terceros: Demanda conjunta a la Comunidad y a los comuneros Tirant online. 2006. TOL 1.049.819. *"Una vez obtenida esta sentencia el acreedor deberá dirigirse contra los fondos y créditos a favor de la Comunidad y si éstos no son suficientes podrá, como la ley indica, formular el requerimiento de pago a cada propietario por la cuantía que le corresponda en el importe insatisfecho, es decir en la deuda declarada"*.

demanda a los solos efectos de poder acceder al procedimiento posterior, que es el que en puridad regula el artículo 22 LPH, que contiene lo que ACHÓN BRUÑÉN[822] denomina *"técnica monitoria"*, en el sentido de que el acreedor requerirá de pago a cada copropietario en la parte proporcional de la deuda que le corresponda en función de su cuota de participación, o a lo especialmente establecido, como señalamos más adelante.

PÉREZ UREÑA[823] plantea la posibilidad de que al ser demandada la comunidad de propietarios a través de su presidente, quien, además, ostenta su representación orgánica, pueda entenderse que han sido demandados todos los propietarios. En apoyo de esta doctrina cita determinadas sentencias partidarias de un criterio más flexible[824], pero compartimos con el citado autor el criterio de que de una *"lectura conjunta de los artículos el 22 LPH y 544 LEC"* será preciso demandar individualmente a cada copropietario.

El legislador, al redactar el artículo 22.1 LPH, ha querido descartar también la solidaridad entre condueños, al limitar la responsabilidad de cada uno de ellos, a *"la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho"*, como además así lo reconoce la SAP Alicante de 20 de octubre de 2014[825].

---

[822] ACHÓN BRUÑÉN, M.J. Partes y sujetos de la ejecución. Artículo Monográfico. Noviembre 2012. SP/DOCT/17372. *"En puridad, en el art. 22 LPH el legislador parece estar utilizando una suerte de técnica monitoria contra los copropietarios, pues, aun no teniendo título ejecutivo frente a ellos, permite al acreedor comunitario requerirles previamente de pago por las cuotas correspondientes al importe insatisfecho a la Comunidad, pudiendo estos adoptar una triple actitud: pagar, mantener una posición pasiva u oponerse alegando hallarse al corriente de sus obligaciones:*

– Si pagasen en el acto del requerimiento, serán de su cuenta las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que les corresponda, las cuales, en opinión de algún autor, podrán ser exigidas después a la Comunidad.

– Si mantienen una posición pasiva, se procederá ejecutivamente contra los mismos con carácter subsidiario y por el importe de lo que adeudan a la Comunidad.

– En caso de que se opongan, a tenor de lo previsto en el citado art. 22, su oposición se deberá circunscribir a alegar que se hallan al corriente de pago con la Comunidad, aportando la documentación oportuna; si bien el legislador no ha tenido en cuenta que no resulta posible ejercitar por vía subrogatoria los derechos que ya haya ejercitado judicialmente el deudor frente a sus propios deudores (en este caso la Comunidad, frente a sus comuneros por gastos comunes impagados), por lo que, si así fuere, el "debitor debitoris" podrá alegar litispendencia en el caso de que se estuviere sustanciando contra él un juicio en que se esté discutiendo su obligación de abonar cantidades por gastos comunes o cosa juzgada si ya se hubiera dictado a su favor sentencia absolutoria".

[823] PÉREZ UREÑA, A.A. La reclamación a las comunidades de propietarios por deudas contraídas con terceros: el problema de la legitimación pasiva. Práctica de Tribunales, N.º 103, Sección Estudios, Julio-Agosto 2013, La Ley 3548/2013.

[824] AAP Madrid, sec. 9.ª, 344/2005, de 20 de diciembre. SP/AUTRJ/839079.

[825] SAP Alicante, (Sec. 5ª), 572/2004 de 20 de octubre de 2004. TOL 524.416. *"La acción que se deriva del artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal frente a cada propietario, es una acción subsidiaria de responsabilidad por deudas de la comunidad frente a terceros, que*

Entendemos desafortunado utilizar aquí la expresión cuota, por cuanto pudiera confundirse con el concepto de cuota de participación, cuando en realidad está refiriéndose a la parte alícuota de la deuda, cuyo pago corresponde al condueño. Cuestión distinta es que para su cálculo se tome como referencia la cuota de participación correspondiente a su elemento privativo, salvo que el criterio de pago de la derrama sea otro distinto, de conformidad con lo señalado en el artículo 9.1.e) LPH, cuando se refiere *"a lo especialmente establecido"*. Señala LARROSA AMANTE [826] que la referencia a la cuota de participación es la "*expresión de la forma de pago de los gastos comunes a los que se refiere el artículo 9.1 LPH el cual siempre hace referencia a la obligación de contribuir de acuerdo con su cuota de participación que debe fijarse en el título constitutivo de la comunidad para cada uno de los departamentos que integran el inmueble"*. Sin embargo, por los motivos anteriormente citados, no podemos compartir este criterio por cuanto que a nuestro juicio no es lo mismo la cuota de participación que la parte alícuota de la deuda cuyo pago le corresponde a cada copropietario, puesto que en junta pudo aprobarse por unanimidad el pago del objeto de la reclamación por partes iguales. Por lo tanto, lo que podemos concluir es que estamos ante una obligación mancomunada por determinación legal en coincidencia con la regla general establecida en el artículo 1137 CC. La mancomunidad es la regla general, si bien, en este supuesto es la propia ley quien expresamente lo establece.

A cada copropietario no le quedará más remedio que pagar su parte proporcional, en caso de ser deudor de la comunidad de propietarios, o, por el contrario, acreditar que está al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la comunidad de propietarios. Pero lo criticable y confuso de este procedimiento es que todas estas actuaciones están diferidas al trámite de ejecución de sentencia, cuando esta ejecución está avanzada hasta el punto de acreditarse la insolvencia de la comunidad de propietarios. Entendemos más adecuado que el procedimiento a dirigir contra los copropietarios fuera declarativo o monitorio, pero que en el mismo tuvieran la oportunidad de oponer que se encuentran al corriente de pago de todas las deudas vencidas y poder acreditarlo así en un procedimiento plenario. Podría darse el supuesto que se considerase deudor a un copropietario, sin haber intervenido en procedimiento declarativo alguno donde este pudiera oponer la inexistencia de

---

exige, como presupuesto previo el agotamiento de todos los fondos y créditos que tuviese la comunidad deudora a su favor. Agotados tales fondos y créditos, puede el acreedor, previo requerimiento de pago al propietario respectivo, dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho".

[826] LARROSA AMANTE, M. Problemas en las reclamaciones de terceros contra la comunidad. La acción contra los comuneros por débitos de la comunidad. Práctica de Tribunales n.º 103. Julio-agosto 2013. Propiedad horizontal. Editorial Wolters Kluwer.

deuda alguna, y, aun así, se siguiera ejecución contra el mismo. En este sentido, señala GARCÍA GARCÍA[827] que, si el propietario paga ante el requerimiento del acreedor, evitará el pago de las costas procesales posteriores en el proceso de ejecución, pero no de las anteriores, tal y como el segundo párrafo del artículo 22 LPH. Incluso, puede darse el caso de que un copropietario se encuentre al corriente de pago, pero que, para evitar costas devengadas por la ejecución dirigida contra él, pague lo reclamado, aun en el supuesto de no considerarse deudor porque la comunidad indebidamente lo haya así considerado, sin perjuicio de que posteriormente pueda impugnar esa consideración de deudor y reclamar a la comunidad de propietarios las costas procesales pagadas. Sin justificación alguna se le impondría la carga de tener que iniciar dos procedimientos judiciales, uno para la impugnación del acuerdo, otro para reclamar a la comunidad por el pago de las costas procesales derivadas de una indebida calificación como deudor. Respecto del propietario que considera que nada adeuda a la comunidad de propietarios, pero que no ha tenido posibilidad en fase declarativa para oponer el pago o cualquier otra circunstancia que determine su falta de condición de deudor, como por ejemplo puede ser la compensación o consignación previa, entendemos que se le coloca en una evidente situación de indefensión. Todo ello sin perjuicio, además, de que en este caso puede obtener a su favor un pronunciamiento favorable en cuanto a las costas procesales, lo que crea una carga inesperada al tercero acreedor ejecutante.

Debe destacarse que, para evitar la ejecución subsidiaria sobre el patrimonio del condueño, este debe estar al corriente de todas las deudas vencidas con la comunidad de propietarios en el momento del requerimiento formulado por el acreedor. Por ello insistimos una vez más en el concepto que deuda vencida descrito en el primer apartado del artículo 22 LPH, sin perjuicio de considerar que a nuestro juicio se causa a los copropietarios una evidente indefensión. Y ello, porque se les priva de poder probar que realmente no ostentan la condición de deudor, algo que no debería quedar al arbitrio de terceros, sino que al debería constar su declaración judicial y tras un procedimiento contradictorio, o al menos determinarse en junta de propietarios donde se haga constar su condición de deudor en convocatoria y acta.

[827] GARCÍA GARCÍA, J.M., La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Págs. 1484-1486. Editorial Thomson Reuters. 2017. ISBN 978-84-9099-828-1. En el mismo sentido, MONTERO AROCA, J. El nuevo proceso civil. Tutela en Materia de Propiedad Horizontal. 2001. Editorial Tirant Online. TOL 55.978.

En este sentido, compartimos con SIERRA PÉREZ[828] que no nos encontramos frente una acción subrogatoria regulada en el artículo 1111 CC, más bien estamos ante una acción de naturaleza subsidiaria. Sin embargo manifiesta ACHÓN BRUÑÉN[829] que *"El art. 22 LPH prevé la subrogación de los terceros acreedores de la Comunidad en el ejercicio de las acciones de reclamación de las cantidades que a esta le son adeudadas, acción ejecutiva derivada de una sentencia de condena contra la comunidad"*, sin embargo, a nuestro juicio, no podemos mantener que estemos ante una acción subrogatoria puesto que como esta autora manifiesta *"el art. 1.111 CC, que dispone que para que el acreedor pueda ejercitar las acciones que su deudor ostenta frente a un tercero (debitor debitoris) es necesario que acredite ser acreedor legítimo de una obligación vencida y exigible"*, y en este caso, aunque sí que pudiéramos considerar la deuda vencida, no así el que sea exigible, puesto que para ello se precisa el reconocimiento y liquidación de deuda en junta de propietarios. No podemos compartir con SIERRA PÉREZ que cuando se condene a la comunidad de propietarios a pagar a un tercero, el presidente deberá convocar junta para determinar la deuda de cada propietario, de donde se deducirá la existencia de fondos y por tanto el juez podrá determinar la deuda de cada uno, en caso de inactividad de la comunidad. No compartimos esta solución, no porque no nos parezca adecuada, puesto que entendemos que sería una solución eficaz para la resolución de estos supuestos de ejecución subsidiaria, sino porque realmente no es la que ofrece el artículo 22 LPH. Lo compartimos como posible propuesta de "*lege ferenda"*, no como "*lege data"*.

Lo que sí que compartimos con la generalidad de la doctrina[830], es la crítica a este precepto, en cuanto que ha optado por una solución procesalmente

---

[828] SIERRA PÉREZ, I. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 22. Director: José María Miquel González. Págs. 701-702. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

[829] ACHÓN BRUÑÉN, M.J. Partes y sujetos de la ejecución. Artículo Monográfico. Noviembre 2012. SP/DOCT/17372.

[830] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 307-308. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9. *"Como se dice al principio de los comentarios de este precepto, no es que se haya dado solución al problema, sino que se han creado más complicaciones procesales, ya que, si se quiere exigir el pago proporcional a cada propietario, deben ser incluidos necesariamente en la demanda, previa obtención de los datos registrales de cada uno"*.

ACHÓN BRUÑÉN, M.J. Partes y sujetos de la ejecución. Artículo Monográfico. Noviembre 2012. SP/DOCT/17372. *"En nuestra opinión, lo previsto en dicho precepto se presenta insuficiente para resolver los problemas que origina la ejecución dirigida contra una Comunidad en régimen de propiedad horizontal por varios motivos"*.

SIERRA PÉREZ, I. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 22. Director: José María Miquel González. Págs. 701-702. Editorial Aranzadi S.A. 2011. ISBN 978-84-470-3628-8. *"Pero, entendiendo de esta forma la redacción del primer párrafo, y sobre todo*

enrevesada y que no responde a la finalidad deseada de toda norma jurídica, que es la aportación de soluciones a los problemas, en este caso tanto del acreedor como de la comunidad afectada. La regulación contenida en el artículo 22 LPH es calificada por ACHÓN BRUÑÉN como ineficaz[831]. Es más, como ya hemos señalado, puede causar indefensión de los copropietarios afectados.

Este precepto, a nuestro juicio, no resuelve cuestiones tan importantes cómo dónde debe producirse la distribución de la deuda de los propietarios de la comunidad demandada, si en la sentencia firme dictada en el proceso declarativo, si posteriormente en el procedimiento de ejecución, o en junta de propietarios. Otro problema a solucionar es qué ocurre con el propietario demandado que ha pagado todo lo adeudado, así como la determinación del régimen de costas procesales en estas situaciones. Compartimos con DIAZ MARTÍNEZ[832] la necesidad de reforma de este precepto, que por nuestra parte entendemos que debería ser integral, con la proposición de un procedimiento completamente distinto.

Una opción que al respecto consideramos como muy acertada, es adoptar la solución establecida en el régimen de la propiedad horizontal de Cataluña, en el sentido de que se pueda demandar conjuntamente a la comunidad con los copropietarios; estos, de forma mancomunada en función de su cuota de participación y con independencia de que sean o no deudores, y ello derivado de la ausencia de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones que posteriormente examinaremos en el capítulo destinado al derecho comparado, como puede ser la francesa. Aquí la reclamación contra el copropietario será consecuencia de su condición de comunero, y no de deudor. Nuestra propuesta en este sentido es sustituir la confusa regulación de la responsabilidad subsidiaria de los

---

atendiendo a la declaración de subsidiariedad, tampoco la redacción del apartado segundo resulta clara".

DIAZ MARTÍNEZ, A, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 1095. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5. "Transcurridos unos años desde la entrada en vigor del art. 22 LPH, puede afirmarse, a mi juicio, que la complejidad y oscuridad del procedimiento pergeñado en él ha supuesto, en la práctica, un inconveniente, más que un incentivo, para la obtención de crédito financiero por parte de la Comunidades de Propietario, por lo que algunas voces se han alzado sugiriendo la oportunidad de su reforma".

[831] ACHÓN BRUÑÉN, M.J. la ejecución contra comunidades en régimen de propiedad horizontal: problemática y soluciones prácticas. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. N.º 695. 2006. Págs. 885 – 921.

[832] DIAZ MARTÍNEZ, A, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 1095. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

copropietarios contenida en el artículo 22 LPH, por la que viene establecida en el artículo 553-46 CCCat[833]. No obstante, a fin de adaptarlo a las propuestas contenidas en este trabajo, se sustituiría *"elementos privativos de beneficio común"*, por *"elementos comunes especiales"*, ya que hemos optado por la terminología francesa por su mayor simplicidad.

3.7.- Medidas disuasorias

3.7.1.- Consideraciones generales

La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, introduce como novedad en el régimen jurídico de la propiedad horizontal en España, la posibilidad de establecer medidas disuasorias contra el deudor comunitario. Cómo ya hemos tenido ocasión de manifestar con anterioridad, y seguiremos haciéndolo más adelante cuando sea relevante para la cuestión de que se trate, la reforma parte de la base equivocada de considerar al deudor comunitario como una persona insolidaria y que busca de propósito no contribuir al mantenimiento del edificio. Si bien es cierto que en determinados supuestos eso es así, como reiteraremos a lo largo del presente trabajo, hay muchos supuestos de insolvencia involuntaria y sobrevenida. Por ello, estas medidas disuasorias, especialmente la de privación de uso de servicios o instalaciones comunes, nos parecen especialmente estigmatizantes para quien se ha encontrado en situación de insolvencia de forma repentina y por causas ajenas a su voluntad. Una vez más, reiteramos que no se entiende bien el afán del legislador de señalar al deudor comunitario como persona insolidaria; sin embargo, despliega un abanico de medidas de protección frente a los deudores hipotecarios y locativos. Máxime cuando en todos los casos estamos tratando de la posibilidad de pérdida de la vivienda habitual.

También nos merece especial crítica el hecho de introducir estas medidas disuasorias en el artículo 21.1 LPH, precepto tradicionalmente destinado al ámbito procesal de la reclamación de la deuda comunitaria. En la actualidad se encuentran sin contenido los artículos 8, 11, y 12 LPH, por lo que una

---

[833] Artículo 553-46. *"Responsabilidad de la comunidad.*

1. De las deudas contraídas por razón de la comunidad responden los créditos y fondos comunes de los propietarios y los elementos privativos de beneficio común. Subsidiariamente, responden los propietarios de los elementos privativos en proporción a su cuota de participación.

2. Para embargar los fondos, los créditos y los elementos privativos de beneficio común, basta con demandar a la comunidad. Para embargar los otros elementos privativos, debe requerirse el pago a todos los propietarios y demandarlos personalmente".

adecuada sistemática aconsejaría ubicar estas medidas disuasorias en cualquiera de ellos. Da la sensación que se ha derogado un artículo bien sistematizado como era el anterior artículo 21 LPH, introduciendo un nuevo artículo que parece más un cajón de sastre. Se introduce de forma inconexa una serie de cuestiones claramente transcendentales y ni siquiera relacionadas entre sí. Por ello, consideramos que hubiera sido más acertado utilizar cualquiera de los artículos vacíos de contenido para introducir en ellos estas medidas disuasorias. Por ello entendemos que el legislador ha vulnerado la Resolución de 28 de julio de 2005, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa. Su artículo 26 contiene lo que denomina *"criterios orientadores básicos en la redacción de un artículo"*, y entre ellos señala: *"cada artículo, un tema"*. Sin embargo, esto no es lo que ha ocurrido en este caso, puesto que en el artículo 21 LPH se regulan dos temas claramente diferentes: por un lado, las medidas disuasorias de prevención de la morosidad; por otro, la regulación procesal de la reclamación de deudas comunitarias.

El preámbulo de la Ley 10/2022, de 14 de junio, denomina estas medidas como *"preventivas de carácter convencional"*. Se vuelve a reiterar esta denominación en el título del artículo. El artículo 21 LPH es el único de todo el texto legal que contiene un título resumen de su contenido. No nos parece mala técnica legislativa la introducción de un título descriptivo del contenido de los artículos, más bien consideramos que puede ser una técnica que favorezca el manejo del texto legal. Lo que nos parece criticable en este caso, es que sólo el artículo 21 LPH contiene un título, y no el resto del texto legal. Parece más un parche, que la introducción sistemática de un precepto dentro de una norma ordenada.

El precepto define tres características de estas medidas: facultativas, disuasorias o preventivas, y convencionales.

1.- Facultativas: lo son, porque el artículo 21.1 LPH señala *"podrá acordar"*, dejando por tanto a la libre voluntad de cada comunidad de propietarios la posibilidad de acordarlas o no. Esta manifestación del principio de autonomía de la voluntad de las partes se circunscribe únicamente en cuanto a la adopción del acuerdo se refiere, puesto que una vez acordadas estas medidas se convertirán en imperativas y de necesaria aplicación. Lo contrario, implicaría vulnerar la injustificada desigualdad de trato de los distintos propietarios deudores.

2.- Disuasorias o preventivas: el legislador califica estas medidas como preventivas en el preámbulo de la ley y en el título del artículo, sin embargo, dentro de su texto las define como disuasorias. Podría surgir la duda acerca de si es lo mismo una norma preventiva que una disuasoria. Desde nuestro punto

de vista debemos concluir que no, por cuanto que la prevención implica el deseo de evitar que algo se produzca y que puede implicar la adopción de medidas que ayuden a que no se produzcan; sin embargo, disuasión pretende evitar que se produzca el hecho por la simple voluntad del deudor ante la consecuencia jurídica de la medida aprobada. Entendemos que son medidas preventivas aquellas que han sido aprobadas para la defensa del deudor hipotecario y locativo, mientras que son disuasorias las establecidas para evitar que el copropietario se convierta en moroso. La prevención tiene más una connotación de ayuda y comprensión, mientras que la disuasión está más asociada con la punición de una conducta reprochable. Por eso, nos posicionamos a favor de la prevención frente a la disuasión punitiva.

3.- Convencionales: en íntima conexión con su carácter facultativo, podríamos señalar que nos encontramos ante normas adoptadas por acuerdo de los copropietarios, y en este sentido sí que podría diferirse un carácter convencional, pero limitado sólo al momento de su adopción como medida de carácter general. Una vez que se ha aprobado la medida, cuando se produzca una situación de morosidad en la comunidad de propietarios, la medida deberá acordarse con carácter imperativo, desapareciendo, por tanto, su carácter convencional. Podríamos concluir que se trata de medidas de carácter facultativo y convencional en cuanto a su introducción dentro de la normativa propia de cada comunidad de propietarios, pero que una vez aprobadas se convierten en imperativas en cuanto a su aplicación.

La aprobación de estas medidas corresponde a la junta de propietarios, y si las mismas se incluyen dentro de los estatutos comunitarios, se incardinarán dentro del artículo 14.d) LPH, y si así no fuera se encuadraría dentro de las competencias residuales a las que se refiere el artículo 14.e) LPH. En cuanto al régimen de mayorías, entendemos que se produce una modificación estatutaria, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.6 LPH deberán ser aprobadas por unanimidad de los copropietarios[834]. Queda por determinar si es de aplicación en este supuesto lo dispuesto en el artículo 15.2 LPH respecto de la privación del derecho de voto de los propietarios deudores. Como hemos manifestado anteriormente, consideramos que no procede la privación del derecho de voto de aquellos propietarios deudores en el caso de los acuerdos que precisan unanimidad, por lo que entendemos que quien sea deudor en ese momento, votará en contra y el acuerdo no se adoptará. No obstante, debe tenerse en cuenta que sólo será preciso adoptar el acuerdo una vez para que sea vinculante para todos los copropietarios, por lo que bien se puede adoptar

[834] POLO PORTILLA considera que, si no implica modificación estatutaria, bastaría acuerdo mayoritario. POLO PORTILLA, M.J. Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo que la Comunidad "podrá" llevar a cabo y numerosas dudas sin resolver. Opinión. Julio 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/119635.

cuando no haya ningún deudor. El deudor quedaría en todo caso vinculado por el acuerdo unánime en su día adoptado. Entendemos que para derogar estas medidas disuasorias será necesario la adopción de otro acuerdo que así lo establezca, sujeto al mismo régimen de adopción, es decir, por unanimidad.

Señala el artículo 21.1 LPH que las medidas podrán incluirse es los estatutos comunitarios. El hecho de la falta de inclusión de las medidas aprobadas en los estatutos comunitarios, y sobre todo su falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, hacen que las mismas se conviertan en inaplicables de cara a futuros adquirientes de elementos privativos, tal y como establece el tercer párrafo del artículo 5 LPH. En caso de falta de inscripción de estos acuerdos, podría producir una situación de desigualdad futura entre copropietarios deudores. Por un lado, se encontrarían aquellos deudores que eran copropietarios que lo eran en el momento de adopción del acuerdo, y que se verían afectados por las medidas disuasorias en su día acordadas; por otro, estarían aquellos que no lo eran, y a quienes no se podrían aplicar las medidas. Por ello, entendemos que para la adecuada aplicación futura de estas normas, debería ser preceptivo no sólo la aprobación unánime en junta de propietarios, sino también su inclusión en los estatutos comunitarios con carácter preceptivo y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. La modificación estatutaria y posterior inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, será requisito de validez de cualquier medida disuasoria.

Entendemos que las medidas disuasorias deben tener unos límites bien marcados. En este caso, la norma ya cita cinco límites expresamente: que las medidas sean temporales mientras dure la situación de impago, que no sean abusivas, no sean desproporcionadas, no afecten a la habitabilidad de los inmuebles y no tengan carácter retroactivo. En los casos de interdicción del abuso y de proporcionalidad estamos ante conceptos jurídicos indeterminados, por lo que dada la transcendencia práctica que tienen, el legislador debió concretarlos más. En este sentido, compartimos con FUENTES LOJO RIUS[835] que la reforma se ha realizado con *"una deficiente técnica legislativa"*. Además de introducir dos temas en un solo artículo, como ya hemos señalado, también se vulnera el artículo 28 de la Resolución de 28 de julio de 2005, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa. Dicho precepto señala: *"Los artículos deberán llevar un título que indique el contenido o la materia a la que se refieren"*. En este caso sí que se

[835] FUENTES LOJO RIUS, A. Entra en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Las comunidades de propietarios podrán sancionar al moroso privándole del uso de instalaciones o elementos comunes no esenciales. Revista Economist ¬ Jurist. Lunes, 4 de Julio de 2022. https://www.economistjurist.es/noticias-juridicas/entra-en-vigor-la-reforma-de-la-ley-de-propiedad-horizontal/

cumple la directriz respecto del artículo 21 LPH, pero no respecto del resto de artículos de la Ley, por lo que se altera la unidad de criterio del texto legal.

Procede analizar separadamente cada uno de estos límites:

1.- Temporalidad: este límite resulta esencial, por cuanto que si lo que se pretende es disuadir a un deudor para que entre en situación de mora respecto de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, esta medida sólo podrá ser aplicada mientras dure la situación de morosidad. Desde el punto de vista de la finalidad de las medidas, no puede justificarse que esta situación se prolongue en el tiempo más allá de la propia existencia de la deuda. Igualmente, desde el punto de vista del derecho de propiedad, no podrá aceptarse una limitación legal y permanente del mismo sin una causa justificada. En este caso, el impago puntual de los gastos generales no puede justificar una limitación de uso de servicios e instalaciones comunes de forma permanente. Si la situación de impago permanece en el tiempo, podrá permanecer la medida disuasoria, pero en este caso también podría producirse el supuesto de concurrencia de responsabilidades, si la comunidad permanece en una situación de pasividad frente al incumplimiento. No puede ampararse la pasividad de la reclamación de las comunidades de propietarios en la propia existencia de medidas disuasorias, reflexión común para este apartado y para el siguiente en relación con el abuso de las normas.

2.- Interdicción del abuso: el abuso debe ser un límite claro en la aplicación de estas medidas. Debe examinarse el mismo desde dos puntos de vista: desde el punto de vista de su aplicación y desde su contenido. Respecto de su aplicación, estas medidas no deberán aplicarse como sustitutivas de la reclamación de la deuda, ni amparar la pasividad de la comunidad frente a la deuda. Mantener una deuda en el tiempo con la única finalidad de cobrar intereses, no reclamar esperando que el deudor acabe pagando en el tiempo para no tener que sufrir la medida, entendemos que sobrepasa manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, por lo que entendemos que nos encontraríamos ante un caso palmario de abuso del derecho del artículo 7.2 CC[836]. Entendemos, además, que para mantener esta situación la comunidad abusaría de la reiteración de la interrupción de la prescripción, algo que a nuestro juicio también implica abuso del derecho, como así también reconoce la STSJ Cataluña de 16 de septiembre de 2014[837]. En segundo lugar, el abuso

[836] En este sentido, compartimos con MAGRO SERVET, que *"el abuso del derecho consiste en un ejercicio de un derecho sobrepasando manifiestamente los límites normales, con daño para tercero"*. MAGRO SERVET, V. Casuística práctica sobre la admisión y el rechazo del abuso de derecho en la Propiedad Horizontal. Artículo Monográfico. Abril 2006. Editorial Sepín. SP/DOCT/2828.

[837] STSJ Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 4.ª, 654/2014, de 16 de septiembre. SP/SENT/787040. *"En definitiva en este supuesto se llega a la conclusión de que*

también puede proceder del contenido de las medidas adoptadas. En este sentido, pueden ser medidas desproporcionadas, que analizaremos más adelante, o bien medidas que no se ajusten a la finalidad para la que se han determinado legalmente. La norma define la finalidad de estas medidas como preventivas y disuasorias, por lo que cualquier medida que se aparte razonablemente de esta finalidad, deberá ser considerada abusiva. Si bien, debemos tener en cuenta que esta reforma abusa claramente de los conceptos jurídicos indeterminados, por lo que se revela como una fuente inagotable de procedimientos judiciales futuros, además que puede propiciar una clara indefensión de los deudores.

3.- Proporcionalidad: de nuevo nos encontramos con un concepto jurídico indeterminado, cuya delimitación se configurará a través de las distintas resoluciones judiciales que al respecto se vayan dictando. En este sentido, debemos entender que la proporcionalidad deberá serlo en relación con el hecho de ser deudor y no con la cuantía de la deuda. Entendemos que una proporcionalidad en relación con la cuantía de la deuda no tendría cabida, principalmente por dos motivos: el primero, porque nos encontraríamos ante una desigualdad de trato entre copropietarios que se encuentran en situación de morosidad; el segundo, porque la aprobación de las medidas requiere el acuerdo unánime de propietarios, donde parece complicado, aunque posible técnicamente, la aprobación de medidas en función de una escala de deudas, si bien ésta posibilidad se enfrenta de forma insalvable al primer motivo expuesto. La medida disuasoria o preventiva a adoptar, tan solo debe perseguir la disuasión o prevención de la morosidad.

4.- No afectación a la habitabilidad del inmueble: entendemos que cualquier medida que afecte a la habitabilidad del inmueble, afecta directamente al contenido esencial del derecho de propiedad. Aunque se refiere a ello en materia tributaria entendemos extrapolable a este límite de las medidas disuasorias, la afirmación de RODRÍGUEZ BEREIJO, respecto a que conviene analizar si las mismas sobrepasan el contenido esencial del derecho de propiedad[838]. Entendemos que, con este límite, el legislador pretende que las

---

la única finalidad de los telegramas era la de interrumpir la prescripción con la finalidad de permitir al recurrente tener permanentemente abierto el plazo para recurrir, lo que en definitiva constituye un abuso de derecho".

[838] Este autor considera que *"el juez deberá determinar si la norma fiscal entraña una desposesión arbitraria o si la medida tributaria entraña una violación de la propiedad de tal intensidad que produzca como resultado la desnaturalización del derecho de propiedad al despojarlo de su «sustancia» o «contenido* esencial»*"*. Entendemos que esto mismo puede aplicarse respecto de las medidas disuasorias referidas en el artículo 21.1 LPH. RODRÍGUEZ BEREIJO, A. El principio de capacidad económica en una encrucijada. Revista española de Derecho Financiero núm. 191/2021 parte Estudios. Editorial Civitas, SA. 2021. BIB 2021\4598.

medidas a adoptar por la comunidad de propietarios no se refieran a elementos o servicios comunitarios que puedan afectar a la habitabilidad de las viviendas, ya que generalmente conllevará como consecuencia la privación al deudor del uso digno de su vivienda, que con carácter habitual será, además, su vivienda habitual. A título de ejemplo, no se podrá privar al deudor de los servicios de agua, luz o calefacción central. Tampoco podrá ser privado del uso de elementos comunes necesarios para el uso de la vivienda, como pueden ser el portal, escaleras, ascensor[839], fachada o cubierta del edificio. Sin embargo, sí que se le podrá privar del uso de piscina comunitaria, recogida de basuras, o cualquier otro servicio o elemento común que no sea esencial para usar el elemento privativo. A nuestro juicio resulta loable el límite de la habitabilidad del inmueble, si bien resulta contradictorio dicho límite con la posibilidad de que las empresas suministradoras acuerden la suspensión temporal de los servicios de luz y gas en caso de impago. En estos casos, estamos igualmente ante medidas disuasorias del impago, que sin duda afectan a la habitabilidad del inmueble, ya que, sin suministro eléctrico, calefacción o agua caliente, el inmueble se convierte igualmente en inhabitable. Entendemos que este límite de habitabilidad debería aplicarse a cualquier medida disuasoria contra la morosidad, provenga de donde provenga.

5.- Irretroactividad: la irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos individuales es un principio inspirador de nuestro ordenamiento jurídico establecido en el artículo 9.3 CE. Este principio también se contiene en los artículos 2.3 CC y 21.1 CP[840]. Entendemos que para el legislador las medidas que pudiera adoptar la comunidad de propietarios no son sancionadoras, sino preventivas o disuasorias. A nuestro juicio tienen un carácter más sancionador que preventivo, puesto que no se aplican con carácter previo a la situación de mora, sino como consecuencia de la misma. En todo caso, sí que serán restrictivas de derechos de los propietarios deudores. Si bien estas medidas no pueden ser calificadas como normas jurídicas, sino como medidas comunitarias de carácter convencional en cuanto que acordadas por la totalidad de los copropietarios, el principio jurídico consagrado en el artículo 9.3 CE será inspirador de las mismas[841]. No sólo porque debe inspirar todo el

---

[839] En este sentido, la SAP Huelva, Sec. 2.ª, 196/2011, de 2 de diciembre. SP/SENT/663028. Esta sentencia, antes de la introducción de estas medidas disuasorias en el régimen de la propiedad horizontal, ya exigía que se entregar al deudor la llave del ascensor comunitario, toda vez que era el único acceso al edificio.

[840] SÁNCHEZ MELGAR considera que la irretroactividad es derivación del principio de legalidad. SÁNCHEZ MELGAR, J. Reflexiones en torno al principio de la irretroactividad de las disposiciones penales desfavorables. Un nuevo camino para hacer valer los cambios jurisprudenciales. Artículo Monográfico. Febrero 2014. Editorial Sepín. SP/DOCT/18177.

[841] SAP Cádiz, Sec. 2.ª, 200/2019, de 26 de junio. SP/SENT/1016038. *"De no ser así, se estarían violando preceptos y principios imperativos y de alguna manera consustanciales a*

ordenamiento jurídico, sino porque el propio legislador lo ha determinado expresamente en el artículo 21.1 LPH. Una vez que se establece legalmente la posibilidad de adoptar este tipo de medidas, debe observarse una de las más elementales garantías respecto a la restricción de derechos, en este caso el derecho de propiedad, que es la irretroactividad de las medidas que se pudieran adoptar. Aunque el texto normativo no hubiera manifestado expresamente la retroactividad de las normas, no existiría ninguna duda de tal carácter. La irretroactividad debe entenderse respecto de deudas posteriores a la adopción del acuerdo, de tal modo que, si una vez adoptado éste persistiera una situación de mora previa, no podrán adoptar medidas respecto de las mismas, salvo que puedan hacerlo sólo en relación con la parte de deuda posterior. Si la medida fuera la privación de uso de servicios o elementos comunes y la deuda fuera anterior a la adopción del acuerdo, éste no podrá ser aplicado a la misma, aunque persista la situación de mora. Sin embargo, si la aplicación de la medida es divisible, entonces se podrá hacer respecto de la parte de deuda posterior a su aprobación. Si se adopta el acuerdo de establecimiento de interés legal o superior, se podrá aplicar a aquella parte de la deuda posterior a su adopción. Ya se habían pronunciado en este sentido la SAP Madrid de 6 de octubre de 2015[842].

Respecto a la naturaleza jurídica de estas medidas, es importante determinar la misma puesto que implica una gran transcendencia práctica respecto a considerar si estas medidas constituyen *"númerus clausus"*, o por el contario *"numerus apertus"*.

Por un lado, podríamos entender que estas medidas constituyen auténticas sanciones con carácter punitivo, es decir, podríamos considerarlas como auténticas sanciones civiles. Como consecuencia de una acción antijurídica se impone una sanción. Como consecuencia del incumplimiento de la obligación de pago se impone una sanción civil consistente en la privación de derechos, en este caso del uso se servicios o instalaciones comunes, o la imposición de un interés por encima del legal. En favor de esta postura se posiciona FUENTES-

---

nuestro sistema jurídico. Padecería el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 9.3 de la Constitución Española en la medida en que no sería posible para un deudor conocer las consecuencias de sus actos puesto que éstas podrían ser determinadas libérrimamente en el caso por la Junta de Propietarios".

[842] SAP Madrid, Sec. 13.ª, 324/2015, de 6 de octubre. SP/SENT/831808. *"Ahora bien, lo que no cabe es que ese incremento (por encima de la sanción legal) se calcule desde los momentos en que los comuneros incurrieron en mora en cada una de las deudas parciales, pues solo puede tener vigencia para los retrasos que se produzcan a partir del acuerdo comunitario (aunque sean de deudas anteriores), no para la morosidad preexistente, ello en virtud del principio de irretroactividad de las normas sancionadoras (artículos 2, apartado tres, y 4, apartado dos, del Código Civil)"*.

LOJO RIUS[843], quien considera estas medidas como capacidad sancionadora de las comunidades de propietarios, siendo su capacidad punitiva objeto de reserva legal, por lo que es partidario de considerar que las mismas constituyen *"númerus clausus"*.

Por otro lado, podríamos entender que nos encontramos ante medidas de carácter preventivo o disuasorias. Prevenir la deuda es establecer medidas que eviten la morosidad, no penalizar la deuda comunitaria. Como hemos señalado anteriormente, tanto el preámbulo de la Ley 10/2022, de 14 de junio como el título del artículo 21 LPH, denominan estas medidas como *"preventivas de carácter convencional"*. Acudiendo a una interpretación auténtica de la norma, resulta clara la intención del legislador de no atribuir a estas normas un carácter sancionador, sino preventivo o disuasorio. Además, debemos añadir el carácter convencional de la norma, por lo que pudiéramos considerar que no estamos ante normas que impongan sanciones, sino ante la habilitación de la posibilidad de adoptar acuerdos unánimes para prevenir la morosidad. La expresión: *"tales como",* a nuestro juicio implica que el artículo 21.1 LPH deja abierta la posibilidad de que la comunidad de propietarios adopte otras medidas preventivas, dentro de los límites que establece la propia norma y que hemos analizado con anterioridad. Por ello, nos decantamos porque la intención del legislador ha sido la de que estas medidas constituyan *"númerus apertus"*. Es cierto que la medida de privación de uso de elemento común es una sanción en cuanto que privación de derechos, no así el establecimiento de un interés por encima del legal. Por ello, nos inclinamos por calificar que no todas las medidas que tengan encaje en este precepto tienen porque ser sancionadoras, sino que se pueden establecer otras medidas con carácter meramente preventivo.

En ese sentido, las medidas que pueda adoptar la comunidad de propietarios, serán aquellas que consideren más conveniente a los fines de erradicar las deudas comunitarias. Todas las medidas que pueda acordar la comunidad de propietarios deberán someterse a los límites establecidos anteriormente. El artículo 21.1 LPH hace referencia a dos medidas, la de establecimiento de interés legal o superior, y la privación del uso de elementos y servicios comunes. Esta relación de medidas es incluida a título de ejemplo, parece que con una finalidad didáctica más que como una relación cerrada. Parece que el legislador ha querido exponer ejemplos ilustrativos de las medidas a tomar.

[843] FUENTES-LOJO RIUS, A. Propuestas de *"lege ferenda"* para la modernización de la Ley de Propiedad Horizontal. Revista Actualidad Civil n.º 9, septiembre 2022. Editorial Wolters Kluwer.

3.7.2.- Privación de uso de elementos comunes

Con anterioridad a la reforma del artículo 21 LPH llevada a cabo a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, entendemos que no se podía privar al propietario deudor del uso de elementos comunes del edificio, por cuanto que a nuestro juicio no había disposición legal que avalara tal sanción, la cual como limitativa de la facultad de goce del derecho de propiedad debe ser interpretada siempre con carácter restrictivo, por más que hubiera resoluciones judiciales que establecieran lo contrario. En este sentido, la RDGRN de 23 de octubre de 2012[844] considera ajustada a derecho la cláusula de los estatutos comunitarios que permite la privación temporal de la facultad de uso de determinados elementos comunes al propietario deudor. Se fundamenta en la existencia de elementos que no son necesarios para el uso del elemento privativo, o lo que la SAP Valencia de 13 de mayo de 2016[845] denomina elementos accesorios. Compartimos con LOSCERTALES FUERTES[846] la crítica de que esa clasificación no tenía ninguna base legal, por lo que no podemos compartir el criterio manifestado en las anteriores resoluciones, por cuanto que entendemos que si el deudor no ha pagado, con carácter habitual acabará haciéndolo, puesto que la experiencia demuestra que terminará pagando, ya sea de forma voluntaria, ya lo sea en sede judicial, con lo que a la postre terminará contribuyendo aunque sea tardíamente al mantenimiento de los elementos comunes del edificio. Del mismo modo, nos

[844] RDGRN, de 23 de octubre de 2012. SP/SENT/701158: "La cláusula estatutaria, por tanto, se reputa ajustada a derecho, ya que ni contraviene ninguna norma imperativa expresa, ni conculca el contenido mínimo del derecho de propiedad, visto que únicamente supone una privación temporal de la facultad de uso, respecto de unos elementos que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute del correspondiente elemento privativo, y ello como consecuencia de la conculcación, por el propio sujeto que va a sufrir tal suspensión, de las normas que regulan el sostenimiento del inmueble".

[845] SAP Valencia, (Sec. 7.ª), 201/2016, de 13 de mayo. SP/SENT/902731.

[846] LOSCERTALES FUERTES, D. Cláusula estatutaria que prohíbe el uso de una piscina y una pista de tenis a los propietarios morosos DGRN, 23-10-2012 SP/SENT/701158.jurisprudencia Comentada. Febrero 2013. SP/DOCT/17016. "Nuestro criterio, aunque desde un punto de vista práctico pueda ser más o menos efectiva, es que esta resolución no es conforme a derecho, la diferenciación de elementos comunes de (podemos llamar) "entretenimiento" de otros más "necesarios" o "esenciales" (ascensor o calefacción, por ejemplo) no tiene cabida en la Ley, aparte de que la calificación siempre será muy subjetiva. Desde luego, la prohibición de acceso a la piscina y a la pista de tenis podrá tener efectos prácticos positivos (dudoso), pero, desde el punto de vista legal, creemos que no tiene base alguna y estamos casi seguros de que, si se recurre por vía civil, el resultado en los Tribunales será muy diferente".

hacemos eco de lo manifestado por POLO PORTILLA[847], quien consideraba que, así como hay normas legales expresas, como hemos tenido ocasión de examinar previamente, que privan al deudor del derecho de voto en junta de propietarios o le privan de legitimación para impugnar, no existía norma legal alguna que habilitara a la comunidad de propietarios para privarle del uso de elementos comunes del edificio, de los que además es copropietario. Además, implicaba atribuir a la comunidad de propietarios una función de policía para la que no estaba legítimamente autorizada.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la SAP Málaga de 29 diciembre de 2017[848], en cuanto que hace una clara defensa de la RDGRN antes referida, asumiendo como propia la distinción entre elementos esenciales para el disfrute de los elementos privativos y aquellos que no lo son, excluyendo a estos últimos del contenido esencial de la titularidad dominical. Especialmente interesante al respecto resulta el paralelismo que hace entre la diferencia de trato entre los estatutos comunitarios y los reglamentos de régimen interior, por un lado, y los elementos esenciales comunes del edificio y los meramente accesorios por otro, entre los que incluye las pistas deportivas y piscinas.

Mantenemos nuestro criterio manifestado anteriormente, al considerar que cualquier privación del uso derivado de la titularidad dominical debe venir expresamente avalado por una norma legal expresa, cosa que anteriormente no ocurría. Por ello, siendo consciente el legislador de que sin previsión legal previa, no podría privarse al deudor del uso de los elementos comunes del edificio, pudo haber optado por dictar una norma legal que la avalara, o, por el contrario, otra que descartar esta posibilidad. Nos inclinamos por la segunda opción como la más deseable, por ser contrarios a la privación del uso de elementos comunes en caso de deuda comunitaria. La opción del legislador ha sido la contraria a la que nosotros proponemos, es decir, ha dictado una norma legal que avala la privación del uso de determinados elementos comunes del edificio por parte del deudor. Lo ha hecho a través de la reforma del artículo 21.1 LPH, llevada a cabo a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Adoptar la decisión de privar del uso de determinados elementos comunes del edificio, equivale a sancionar al deudor comunitario por considerar que el impago de gastos generales es una conducta dolosa del mismo, algo que no

[847] POLO PORTILLA, M.J. Los morosos, ¿podrán utilizar la piscina comunitaria? Opinión. Junio 2018. SP/DOCT/75514.

[848] SAP Málaga (Sección 5ª), 668/2017 de 29 diciembre. JUR 2018\195098.

compartimos. Consideramos que tras los contextos de crisis vividos y los que están por venir, muchas situaciones de insolvencia no se deben a la voluntad o mera negligencia del deudor, sino que pueden provenir de causas completamente ajenas a su conducta. El artículo 21.1 LPH comienza por calificar estas medidas como disuasorias, calificación que viene establecida en el preámbulo de la ley y título del artículo, si bien consideramos que estas medidas tienen más un carácter completamente vergonzante para quien las padece. Con carácter general, quien no contribuye a los gastos es porque no puede, no porque no quiere. Es cierto que en diversas ocasiones nos podemos encontrar con el copropietario que se niega al pago de forma completamente recalcitrante, motivado por la enemistad que le produzcan el presidente o el administrador, porque no atiende la comunidad de propietarios a alguna de su reivindicaciones legítimas o ilegítimas, porque no está de acuerdo con el presupuesto o clasificación de gastos, o muchas otras razones que la práctica nos revela. En estos supuestos, la privación del uso de determinados elementos comunes podría entenderse como disuasoria, aunque a nuestro juicio jurídicamente injustificada, como posteriormente veremos. Junto a estos supuestos claramente minoritarios de impago, nos encontramos con aquellos derivados de la imposibilidad de pagar por causas ajenas y sobrevenidas: insolvencia de autónomos, desempleo, nuevo trabajo que resulta insuficiente para la supervivencia, y otros muchos. Difícilmente esta medida va a resultar disuasoria para quien no puede pagar y, sin embargo, si va resultar vergonzante. FUENTES -LOJO RIUS mantiene un criterio contrario al nuestro, alabando la medida incluso en aquellos supuestos en que la morosidad provenga de la crisis sanitaria o bélica[849]. Esta medida no contribuirá a generar un buen ambiente de vecindad, sino todo lo contrario, implicará una mayor humillación para quien queriendo pagar, no puede. Además, la norma analiza la situación del deudor, pero olvida la transcendencia social que estas medidas tendrán para la familia de éste, quienes en muchos casos serán menores estigmatizados por esta situación, peor incluso que la pérdida de la vivienda habitual derivada de ejecución hipotecaria, pues ésta se produce en un momento en el tiempo, mientras que la privación del uso de elementos comunes se mantiene mientras dure la situación de impago[850]. Entendemos por

[849] FUENTES LOJO RIUS, A. Entra en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Las comunidades de propietarios podrán sancionar al moroso privándole del uso de instalaciones o elementos comunes no esenciales. Revista Economist ¬ Jurist. Lunes, 4 de Julio de 2022. https://www.economistjurist.es/noticias-juridicas/entra-en-vigor-la-reforma-de-la-ley-de-propiedad-horizontal/ La reforma legal *"va en la buena dirección para dotar de más herramientas a las comunidades de propietarios para combatir el acuciante problema de la morosidad a causa de la crisis sanitaria y ahora de la crisis de Ucrania"*.

[850] POLO PORTILLA hace referencia a la SAP Alicante, Elche, Sec. 9.ª, 569/2009, de 26 de octubre, SP/SENT/496080; la cual reconoce el daño moral causado a la hija menor del propietario deudor, al verse privada del uso de la piscina comunitaria. POLO PORTILLA, M.J.

ello, que no estamos ante una solución adecuada. Aun manteniendo nuestra postura contraria a la privación temporal del uso de servicios o instalaciones comunes, sí que consideramos acertado el límite de que dicha privación no afecte a la habitabilidad de los inmuebles, puesto que lo contrario atentaría no sólo a la dignidad de la vivienda, sino también a la propia dignidad humana.

La competencia para adoptar estas medidas es de la junta de propietarios, si bien no se señala cuál va a ser la mayoría exigida para ello. A nuestro juicio, requerirá el voto unánime de los propietarios por cuanto que en todo caso es una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo y en los estatutos comunitarios, que determinan cuáles son los elementos y servicios comunes[851]. Si no se aprobara por unanimidad, se podrá impugnar el acuerdo adoptado por considerarse contrario a la ley o a los estatutos comunitarios, tal y como establece el artículo 18.1.a) LPH; siendo el plazo de caducidad el de un año, conforme al artículo 18.3 LPH. *"A priori"* pudiera parecer que nunca se adoptará este tipo de acuerdos porque el deudor votará en contra, pero lo cierto es que no se precisa adoptar un acuerdo por cada deudor, ni siquiera por cada ejercicio económico, sino que es suficiente un acuerdo genérico. Puede ocurrir que se adopte el acuerdo de forma unánime pensando que nadie se va a encontrar en esa situación de insolvencia sobrevenida, que luego pudiera producirse, pero el acuerdo estará ya tomado y será inatacable. También puede ocurrir lo contrario, que una comunidad de propietarios cuente con uno moroso reiterado, de aquellos que se colocan voluntariamente en situación de morosidad y se opongan a la adopción del acuerdo unánime. Entendemos que, en este caso, el propietario deudor tendría derecho pleno a oponerse al acuerdo, sin que resulte de aplicación la privación del derecho de voto establecida en el artículo 15.2 LPH, por cuanto que como ya hemos tenido ocasión de manifestar anteriormente, entendemos que la privación del derecho de voto queda excluida respecto de aquellos acuerdos que, como éste, requieren unanimidad.

A nuestro juicio, no hay en el caso de impago de cuotas comunitarias ninguna causa de utilidad pública o interés social tan digna de protección, que justifique la limitación de las facultades esenciales del derecho de propiedad, ni siquiera bajo el amparo de un acuerdo o estatutos comunitarios. Aunque un propietario sea puntualmente deudor, terminará pagando su deuda, por lo que

---

Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo que la Comunidad "podrá" llevar a cabo y numerosas dudas sin resolver. Opinión. Julio 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/119635.

[851] En este sentido, FUENTES LOJO RIUS considera igualmente que estos acuerdos precisarán unanimidad, *"pues se trata de acuerdos de naturaleza estatutaria"*. FUENTES LOJO RIUS, A. Entra en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Las comunidades de propietarios podrán sancionar al moroso privándole del uso de instalaciones o elementos comunes no esenciales. Revista Economist ¬ Jurist. Lunes, 4 de Julio de 2022. https://www.economistjurist.es/noticias-juridicas/entra-en-vigor-la-reforma-de-la-ley-de-propiedad-horizontal/

cuando esto ocurra, habrá sido privado de su derecho de uso de elementos de los que es propietario y al final, habrá contribuido a su mantenimiento como el resto de condueños. Se podría replicar en este caso, que la demora de la situación de impago fuera indefinida, pero lo cierto es que conforme a la normativa aplicable, esta situación de impago no puede prorrogarse más allá de un pequeño límite temporal, derivado de la propia naturaleza del procedimiento monitorio y de la posibilidad de embargo del elemento privativo, que en caso de impago prolongado en la correspondiente fase ejecutiva del procedimiento, se adjudicaría a un tercero. Otra cosa es que la comunidad mostrara una actitud pasiva ante la posibilidad de reclamación de la deuda, pero esa conducta no puede imputarse al deudor; sin embargo, la comunidad en caso de pasividad, sí que podrá sufrir la sanción derivada del instituto de la prescripción.

Por último, podríamos fundamentar nuestra oposición a esta medida, sobre la base de considerarla como una especie de expropiación, si bien la STC de 21 de octubre de 1993[852] consideró respecto a la privación del uso de vivienda por incumplimiento del artículo 7.1 (con referencia al entonces vigente artículo 19 LPH[853]), que nos encontrábamos ante una sanción civil derivada del incumplimiento de las obligaciones del propietario. No obstante, la sentencia citada se refiere a *"un supuesto de incumplimiento que presenta condicionamientos especiales por afectar a la vida de la comunidad como tal y que puede por su gravedad incidir en la propia esencia de la vida comunitaria"*. Considerando por nuestra parte que el incumplimiento de la obligación de pago no debería llevar aparejada una sanción de tanta gravedad, siendo la privación del elemento privativo o de los comunes, una suerte de *"ultima ratio"* sancionadora de los copropietarios que incumplan. Por ello, una vez más reivindicamos la proporcionalidad entre la infracción y la sanción civil a aplicar. Las infracciones que pueden traer como consecuencia la sanción de privación de uso del elemento privativo a que se refiere el artículo 7.2 LPH, no son en absoluto comparables con el mero incumplimiento de una obligación temporal de pago, por lo que entendemos su sanción no puede ser la misma.

---

[852] STC 301/1993, de 21 de octubre de 1993. BOE n.º 268, de 9 de noviembre de 1993. Cuestión de inconstitucionalidad 1.210/1987. En relación con el artículo 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en lo que se refiere a la privación temporal a un propietario del uso de su vivienda o local, por supuesta contradicción con el artículo 33 de la Constitución.

[853] Artículo 19 LPH 1960: *"La infracción de las prohibiciones establecidas en el párrafo tercero del art. 7 dará lugar al apercibimiento al titular o, en su caso, al ocupante del piso o local. Desatendido el requerimiento por el titular ocupante, la junta podrá instar y obtener judicialmente la privación del uso del piso o local a aquél y a quienes con él convivan. Dicha privación la fijará discrecionalmente el Juez por un plazo no superior a dos años, atendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos dominicales y a las obligaciones derivadas del título"*.

Por ello, entendemos que la doctrina contenida en la sentencia citada no resulta aplicable a este supuesto.

3.7.3.- Imposición de intereses de demora

Hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, nuestro criterio al respecto era la legalidad del acuerdo comunitario que estableciera una obligación de pago al propietario deudor por intereses de demora, siempre que ello no contraviniese lo dispuesto en el título constitutivo o en los estatutos comunitarios.

Entendíamos que los propios estatutos comunitarios podrían fijar con plena legalidad la imposición de intereses de demora, que por su naturaleza deberían ser solicitados expresamente con la demanda, sin necesidad de previa fijación en junta de propietarios, por cuanto que cuando se celebrara la misma, no existía certeza de cuándo sería pagada la deuda reconocida y liquidada en junta. Podía ésta ser pagada junto al requerimiento que habitualmente se suele practicar de forma extrajudicial cuando se produce la notificación previa de la certificación de deuda. Lo que sí es cierto es que procedía la liquidación de intereses de demora, ya se pagara judicial o extrajudicialmente.

Este criterio es el que ya se venía aplicando desde antes de la reforma de 1999, como así lo reconoció la SAP Málaga de 2 de febrero de 1998, en cuanto a la obligación de pago de intereses por los deudores establecida en los estatutos comunitarios, así como la SAP Baleares de 2 de febrero de 1998, referida al recargo por morosidad aprobado en junta de propietarios[854].

Compartimos con la SAP Cádiz de 26 de junio de 2019[855], el carácter plenamente irretroactivo del acuerdo comunitario por el que se acordara la fijación del interés de demora. Compartimos con la sentencia citada, que su fundamento se encuentra el artículo 9 CE, concretamente en el principio de

---

[854] CABALLERO GEA, J.A. Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales. Legislación complementaria. Págs. 265-266. Editorial Dykinson. Madrid 1999. ISBN: 84-8155-475-8: SAP Málaga (Sec. 6.ª), 40/1998, de 2 de febrero y SAP Baleares, (Sec. 3ª), 88/1998, de 2 de febrero.

[855] SAP Cádiz, (Sec. 2.ª), 200/2019, de 26 de junio. SP/SENT/1016038. *"Pero en segundo lugar, no parece que tales acuerdos comunitarios puedan tener eficacia retroactiva, esto es, pueden sin duda regular las consecuencias de los futuros impagos, pero no parece que puedan establecer tales sanciones respecto de períodos anteriores a la adopción del correspondiente acuerdo: podrán gravar deudas vencidas con anterioridad pero a partir de la adopción del correspondiente acuerdo"*.

seguridad jurídica. En el mismo sentido, la SAP Madrid de 6 de octubre de 2015[856].

Respecto de la naturaleza jurídica de la posibilidad de imposición de intereses de demora al propietario deudor, compartimos la conclusión que al respecto manifestó la ya citada SAP Cádiz de 26 de junio de 2019, en cuanto considera que se trata *"de cláusula penal que venga a sancionar el incumplimiento y a indemnizar a la Comunidad de Propietarios como acreedora"*. Ahora bien, una cosa es la naturaleza jurídica de la imposición de intereses de demora, otra bien distinta es la de la medida disuasoria de incremento del interés a aplicar.

Establece el artículo 1100 CC que la mora se produce desde que el pago es exigido por el acreedor, salvo -entre otros motivos[857]- que la ley declare expresamente que no sea necesaria la intimación previa. Eso es lo que ocurre tras la reforma del artículo 21 LPH, que determina que la mora se produce desde el momento en que deba efectuarse el pago, y éste no se ha realizado. En este sentido, nos remitimos a lo ya señalado en el comienzo de este capítulo, en cuanto que el momento de la obligación de pago es el que se determina por la Junta de propietarios, que con carácter habitual suele ser el pago de cuotas mensuales, y en su caso, derramas o cuotas extraordinarias para pagos imprevistos, es decir, gastos extraordinarios.

Si bien con anterioridad entendíamos que se podía establecer la obligación de pago de intereses de demora con cargo al deudor en los estatutos comunitarios o a través de acuerdo de junta de propietarios, ahora todos los créditos comunitarios devengarán intereses desde el momento en que debió efectuarse el pago correspondiente y éste no se hizo. Esta regulación legal de los intereses de demora en los créditos comunitarios ha sido introducida por la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria del edificio en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, mediante la íntegra modificación del artículo 21.1 LPH. Una vez más, debemos criticar las reformas legales inspiradas en el único criterio de que quien no contribuya a los gastos generales es porque es una persona que no quiere hacerlo, olvidándose de quien no puede, más en los contextos de crisis ya vistos.

---

[856] SAP Madrid, Sec. 13.ª, 324/2015, de 6 de octubre. SP/SENT/831808.

[857] Artículo 1100.II CC: *"No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:*

1.º Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.

2.º Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación".

Analizando el precepto, lo primero que observamos es la determinación legal de los intereses de demora, sin la necesidad de que así se determine en los estatutos comunitarios o precise de acuerdo en junta de propietarios. Ahora bien, queda por determinar cuál va a ser la cuantía de los intereses que se, entendiendo que será el interés legal del dinero, por cuanto el mismo precepto establece que si la comunidad quisiera adoptar como medida disuasoria para evitar el impago unos intereses superiores al interés legal, podrá acordarlo así en junta de propietarios. Además, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1108 CC, con arreglo al cual: *"si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal"*.

Una cuestión importante a tener en cuenta sobre el establecimiento de intereses superiores al interés legal, es el límite máximo de esos intereses. Entendemos que no existe libertad por parte de la comunidad de propietarios para imponer unos intereses desproporcionados. Aunque la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908 o Ley Azcárate, restringe su ámbito de aplicación a los préstamos, entendemos que su artículo 1 establece un límite a los intereses convencionales, sancionado como nulos los préstamos *"en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero"*. Si bien un acuerdo comunitario por el que se establezca un interés superior al legal en caso de mora no es un préstamo, sí que es cierto que no es un interés de naturaleza legal, sino más bien asemejable a un interés convencional, como puede ser el acordado en un préstamo. Queda por determinar qué es lo que consideramos como *"notablemente superior al interés legal del dinero"*. En este sentido, debemos acudir por ser la situación con la que encontramos mayor analogía, cómo se manifiesta en el capítulo primero de este trabajo, a la regulación hipotecaria. El artículo 114 LH establece que, en los préstamos con garantía hipotecaria, *"el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible"*, entendiendo por nuestra parte que aquí está el límite de los intereses superiores al interés legal. Por lo tanto, entendemos que si la comunidad de propietarios acuerda elevar el interés derivado del impago de gastos comunitarios por encima del interés legal incrementado en tres puntos, dicho acuerdo podrá ser objeto de impugnación por suponer *"un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo"*, conforme al artículo 18.1.c) LPH. El problema surgirá cuando en el futuro se encuentre un propietario en una situación indeseada de insolvencia, y ya no pueda impugnar dicho acuerdo, por haber caducado la acción impugnatoria. En todo caso, este acuerdo para que perjudique a futuros copropietarios, exigirá su inscripción en el Registro de la Propiedad. Aun así, entendemos que sea cual sea el interés que se acuerde, si resulta abusivo el incremento del mismo deberá

ser moderado hasta el interés legal. Este criterio es el que mantiene ACHÓN BRUÑÉN[858] respecto de los créditos hipotecarios, al considerar que cuando se declaran abusivos los intereses moratorios deberá aplicarse los remuneratorios, es decir, el pactado contractualmente como compensación por el principal recibido.

[858] ACHÓN BRUÑÉN, M.J. Ejecución civil hipotecaria: Intereses de demora. Artículo Monográfico. Diciembre 2018. Editorial Sepín. SP/DOCT/82630.

CAPÍTULO VII

RECLAMACIÓN JUDICIAL DE LA DEUDA

La ley prevé diversos procedimientos judiciales para la reclamación de deudas comunitarias.

1.- Procedimientos declarativos

1.1.- Consideraciones generales

Si bien es cierto que existe un procedimiento judicial expreso para la reclamación de deudas comunitarias regulado en el artículo 21 LPH, esto no quiere decir que sea excluyente, tal y como se desprende de la propia redacción del artículo 21.1 LPH tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999 y así lo recogía la SAP Baleares de 28 de febrero de 2018[859]. Nada impide reclamar las mismas a través de los procedimientos declarativos que regula la LEC, ordinario y verbal. Si bien la libre elección del procedimiento fue admitida legal y jurisprudencialmente, tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, existe el reconocimiento expreso por parte del legislador de la posibilidad de que las comunidades de propietarios elijan lo que denomina *"otros procedimientos judiciales"*, que en realidad son los procedimientos declarativos en función de la cuantía: ordinario y verbal.

A nuestro juicio, el motivo por el que una comunidad de propietarios suele optar por la reclamación a través del correspondiente procedimiento declarativo deriva de las particulares circunstancias del deudor demandado, principalmente por desconocimiento de quién es; por tratarse de una herencia yacente derivada del fallecimiento del único propietario conocido sin que nadie haya aceptado su herencia, por desconocimiento de quiénes son los llamados a heredar, e incluso, si hay alguno llamado a la herencia; que el propietario lleve

---

[859] SAP Baleares, (Sec. 3.ª), 89/2018, de 28 de febrero. SP/SENT/950360. *"De tales preceptos, en especial de la utilización del verbo "podrá" en el apartado 1 se deduce que el monitorio especial de la Ley de Propiedad Horizontal es un proceso facultativo, es decir, que la comunidad de propietarios acreedora puede optar por reclamar la deuda por dicha vía -en cuyo caso deberá iniciarse el monitorio mediante petición a la que se acompañe certificación confeccionada con cumplimiento de todos los requisitos que el mismo precepto establece-, o bien a través del juicio declarativo que corresponda a la cuantía"*.

ausente muchos años y sin que conste a la comunidad su fallecimiento, aunque el elemento privativo siga a su nombre[860]; o cuando haya litigio o controversia acerca quién es el auténtico titular dominical, principalmente cuando todos los litigantes niegan tal condición. Esta relación no pretende ser exhaustiva y tan sólo se cita a título de ejemplo diversas circunstancias que a nuestro juicio aconsejan tramitar el procedimiento a través de los cauces de juicio declarativo ordinario que corresponda.

Entendemos que el fundamento deriva de la imposibilidad real de notificar al deudor la certificación de deuda, más allá de las posibilidades que al respecto concede el artículo 9.1.h) LPH, y ello porque no es lo mismo ignorar quién es el deudor que no poder notificar por no haber comunicado un domicilio en España, o por no encontrársele en su domicilio. En los casos anteriores, no se puede notificar la certificación de deuda porque se desconoce la persona concreta que es deudora y, por tanto, a quién notificar la certificación de deuda a la que se refiere el artículo 21 LPH. No obstante, en el juicio declarativo se identifica al deudor, aunque no sea con nombre y apellidos, lo será por su cualidad, como por ejemplo *"desconocidos herederos de…"*. Igualmente, si se desconoce si la persona que se ha ausentado de la vivienda ha fallecido sin herederos, o sin que estos hayan aceptado la herencia, se dirigirá la demanda contra ella, aunque se es consciente de que no la recibirá. En este caso, lo normal es que el único domicilio que se conozca sea el elemento privativo en la comunidad de propietarios y por ello, ese será el domicilio que se hará constar en el correspondiente escrito de demanda, porque además será el que se deduzca del Registro de la Propiedad, por lo que se cumple con lo preceptuado en el primer párrafo del artículo 155 LEC.

En el caso de que el acto de comunicación de la demanda resultara infructuoso, o no pudiera aportarse un domicilio del demandado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 LEC se solicitará a la comunidad demandante que aporte otro domicilio y si ésta no conociera otro, el Letrado de la Administración de justicia intentará su averiguación, generalmente a través del padrón municipal, el que conste oficialmente a otros efectos, Registro oficial o en publicaciones de Colegios profesionales, cuando se tratare, respectivamente, de empresas y otras entidades o de personas que ejerzan profesión para la que deban colegiarse obligatoriamente conforme el artículo 155.3 LEC, añadiendo como hemos señalado anteriormente, el Registro de la Propiedad. De forma habitual, se intentará la averiguación del

[860] En este sentido se pronuncia igualmente TORRES LÓPEZ, A. ¿Qué hacer cuando el propietario moroso ha fallecido? Opinión. Diciembre 2014. Editorial Sepín. SP/DOCT/18069. *"Así, no es de extrañar cómo en ocasiones se renuncia al procedimiento monitorio, acudiendo a un juicio declarativo que permite un mayor margen de maniobra, o incluso se solicita en la propia demanda el nombramiento de un administrador judicial del demandado"*.

domicilio también, a través de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, así como Policías Autonómicas y Locales. Si aun así tampoco se averigua un domicilio se procederá a comunicar la demanda y se le emplazará para contestarla a través de edictos, tal y como estable el artículo 156.4 LEC. Lo anterior allana el camino del procedimiento judicial, ya que en caso contrario se produciría la imposibilidad de continuar con el mismo por falta de localización del demandado. El resultado práctico de esta forma de comunicación suele ser la declaración de rebeldía del demandado, con lo que el procedimiento de forma habitual termina con sentencia estimatoria para la comunidad de propietarios, reconociendo la deuda del propietario deudor. Decimos de forma habitual, porque conforme a lo dispuesto en el artículo 496.2 LEC, la declaración de rebeldía no implica automáticamente allanamiento, ni admisión de los hechos, pero lo cierto es que suele venir acompañada de otros medios de prueba documental, como puede ser la certificación de deuda, aunque no haya sido previamente notificada al deudor. De hecho, cuando el procedimiento sea el del juicio verbal, el mismo se suele terminar con la afirmación y ratificación de la demanda presentada, unido a la solicitud de *"ficta confessio"* del deudor a la que se refiere el artículo 304 LEC, en cuanto que implica admisión tácita de los hechos. Si se tratara de un juicio ordinario, lo habitual es que termine el procedimiento a través de sentencia dictada en el plazo de veinte días desde la celebración de la audiencia previa, al no haber existido controversia sobre los hechos aducidos en el escrito de demanda.

En estos casos, a nuestro juicio, se impide que, en el futuro, el deudor que tuviera conocimiento posterior del procedimiento pudiera intentar solicitar la nulidad de actuaciones a que se refiere el artículo 225 LEC, puesto que con el proceder anteriormente descrito y regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, queda vedada toda posibilidad de alegación de indefensión o vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, consagrados ambos en el artículo 24 CE. Además, estamos ante supuestos en que resulta imposible la notificación de la citación de deuda, no por incumplimiento de las obligaciones del propietario deudor de notificar un domicilio en España, o porque sea reticente a su recepción, sino porque realmente se desconoce a quien notificársela.

No obstante lo anterior, la libre elección entre procedimiento declarativo y monitorio no debe obedecer sólo a las circunstancias anteriormente referidas, puesto que la comunidad podrá elegir el procedimiento que considere más conveniente, tan sólo se pretendía expresar supuestos en los que, a nuestro juicio, resulta más útil optar por los procesos declarativos y no el monitorio regulado en el artículo 21 LPH.

Los requisitos regulados en el artículo 21 LPH no son aplicables cuando se escoge el procedimiento declarativo ordinario, como así lo declaran las SAP

Málaga de 31 de mayo de 2017[861] y SAP Madrid de 22 de febrero de 2018[862]. Ahora bien, a diferencia de lo dispuesto en el citado precepto, en el ámbito del proceso declarativo el *"onus probandi"* de la comunidad demandante es mucho más amplio que en el supuesto del procedimiento monitorio regulado en el artículo 21 LPH y, por ello, las posibilidades de oposición del demandado, como así lo reconoce la SAP Madrid de 12 de marzo de 2019[863]. Cuando se escoge el procedimiento declarativo deben acreditarse todos los extremos fácticos alegados en la demanda rectora de la litis, no sólo la realidad de la deuda y su falta de pago, sino también cuándo se ha acordado el pago, así como el hecho de que el deudor sea propietario. Correlativamente, el deudor tendrá la posibilidad de excepcionar cualquier motivo de oposición, incluso impugnando los acuerdos comunitarios mediante reconvención, siempre que no haya caducado el plazo para el ejercicio de la acción impugnatoria regulada en el artículo 18 LPH.

---

[861] SAP Málaga, Sec. 5.ª, 285/2017, de 31 de mayo. SP/SENT/921347. *"La sentencia apelada precisa que no pueden exigirse en los juicios declarativos - ordinario o verbal - los mismos requisitos procedimentales que se exigen en el juicio monitorio pues, aunque están vinculados, no lo es menos que cada uno se rige por sus propias normas y que no cabe invocar en el declarativo infracción de los requisitos del artículo 21 de la LPH, en tanto se reclama una deuda y sobre su existencia y procedencia han de pronunciarse y probar con libertada de criterio las partes contendientes. Tal criterio es compartido por esta Sala…"*.

[862] SAP Madrid, Sec. 12.ª, 68/2018, de 22 de febrero. SP/SENT/958934. *"Tal y como impecablemente razona la Juzgadora de instancia, cuyo criterio comparte esta Sala íntegramente, el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, contiene unas exigencias que operan solamente para el juicio monitorio; y en el declarativo que nos ocupa se ha acreditado que las cuotas que han quedado fuera de la aprobación especifica en junta de, que se trata de cuotas ordinarias vencidas y exigibles pues con arreglo a las normas comunitarias deberían haber sido abonadas, no necesitando acuerdo liquidatario alguno para su reclamación*.

La conclusión a que se llega en la sentencia apelada es conforme con lo establecido por esta Audiencia Provincial de Madrid en sentencias como la citada por la Juzgadora de Instancia de 6/3/17. Por tanto la necesidad de acreditar la notificación de la deuda y su certificación no son exigibles en el proceso declarativo, sino en el monitorio, al que no ha acudido la comunidad".

[863] SAP Madrid, Sec. 8.ª, 103/2019, de 12 de marzo. SP/SENT/1000966. *"Desde lo anterior, a la comunidad demandante, además por mandato expreso del art. 217 LEC, le incumbe en el juicio declarativo la carga de la prueba de los hechos en los que sustenta su reclamación, así la condición de comunero del demandado, su obligación de contribuir a los gastos que se le reclaman, que han de ser generales del inmueble no susceptibles de individualización, el importe de la cuota/cuotas reclamadas, su legalidad y su impago, pudiendo el demandado oponerse a todos y cada uno de estos hechos, que configuran el perímetro del objeto litigioso y difiere del diseñado para el procedimiento monitorio en el que se veda al demandado cualquier pretensión u oposición relativa a la legalidad del acuerdo, ejecutivo por imperativo del art.18 LPH, reservada al procedimiento declarativo ordinario, conforme al art. 249.º 8ª de la LEC, mediante las oportunas acciones de impugnación; criterio este mantenido de forma mayoritaria por la jurisprudencia menor, así SAP Vizcaya, sec. 5ª, de 26-1-2016, SAP Valencia, sec. 6º, de 12-1-2016 y las que en ellas se citan"*.

1.2.- Competencia

1.2.1.- Competencia objetiva

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 47 LEC, la competencia objetiva recaerá en los Juzgados de Primera Instancia, salvo aquellos asuntos cuya cuantía no exceda de 90 euros, en cuyo caso serán competentes los Juzgados de Paz allí donde los hubiera. El artículo 47 LEC excepciona la competencia de los Juzgados de Paz en aquellos asuntos en que venga determinada por la materia, con expresa referencia al artículo 250.1 LEC. En este sentido, posteriormente veremos que en este tipo de asuntos, el procedimiento no se determina por la materia. En todo caso, no será habitual la reclamación ante el Juzgado de Paz, por dos motivos: el primero consiste en que los Juzgados de Paz son habituales en poblaciones pequeñas, que entre su tipología urbanística no suelen contar con edificios con muchas alturas; el segundo, en que habitualmente quien deja de contribuir al sostenimiento del inmueble no suele hacerlo de forma puntual un mes, o en el caso de una derrama, ésta suele ser de una cuantía superior a los 90 euros. Aun así, dado el carácter imperativo de las normas procesales, si la reclamación es de una cuantía inferior a 90 euros y existe Juzgado de Paz en la localidad, éste será el único competente, y si se formulara una reclamación por importe inferior a 90 euros ante un juzgado de primera instancia, estaríamos ante un juzgado manifiestamente incompetente[864].

1.2.2.- Competencia territorial

La competencia territorial de los juicios declarativos que versen sobre propiedad horizontal corresponde a los juzgados y tribunales donde se encuentra la finca, tal y como señala el artículo 52.1.8.º LEC. Los procedimientos declarativos cuyo objeto sea la reclamación de las cantidades adeudadas para el adecuado sostenimiento del inmueble no constituyen excepción a dicha norma.

Señala el artículo 54.1 LEC que respecto al carácter dispositivo del fuero territorial de determinadas acciones *"se exceptúan las reglas establecidas en los números 1.º y 4.º a 15.º del apartado 1 y en el apartado 2 del artículo 52 y las demás a las que esta u otra Ley atribuya expresamente carácter*

[864] En este sentido, ARROYO FIESTAS. F.J. Comentario Artículo 47. Competencia de los Juzgados de Paz. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo Monográfico. Marzo 2010. SP/DOCT/13088. *"No es extraño que los letrados, por desconfianza hacia los Juzgados de Paz, planteen las demandas que son competencia de ellos ante los Juzgados de Primera Instancia, caso en el que las actuaciones estarían viciadas de falta de competencia objetiva y, por lo tanto, nulas de pleno derecho (arts. 238 y 240 LOPJ)"*.

imperativo" incluyéndose dentro del fuero imperativo al artículo 52.1.8.º LEC. En estos supuestos la competencia territorial es señalada imperativamente por la ley, por lo que no podrá darse en ningún caso sumisión, expresa o tácita, ante un juzgado de partido judicial distinto a aquel en donde radique la finca. Aunque el demandado, en caso de que la comunidad hubiera interpuesto demanda ante juzgado de partido judicial distinto a aquel donde radique la finca, contestara la demanda sin proponer declinatoria, lo que podría implicar sumisión tácita conforme a lo dispuesto en el artículo 56.2 LEC, el juzgado de oficio apreciara su falta de competencia territorial por ser norma imperativa y no dispositiva, tal y como preceptúan los artículos 58 y 59 LEC, dictando auto por el que remitirá las actuaciones el juzgado del lugar donde se encuentre la comunidad demandante.

1.3.- Procedimiento

Establece el artículo 249.1.8.º LEC que se decidirán a través de los trámites del juicio ordinario todas aquellas *"acciones que otorga a las Juntas de propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal"*, pero estableciendo una excepción: que son aquellas cuyo objeto único es la reclamación de cantidad. Respecto de estas últimas, que son a las que ahora nos estamos refiriendo, señala el precepto que se tramitarán por el procedimiento que corresponda en función de su cuantía.

Por lo tanto, si la cuantía de la reclamación excede de seis mil euros, se ventilará el procedimiento conforme a los trámites del juicio ordinario, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.2 LEC; pero si la cuantía del procedimiento no excede de seis mil euros, se seguirán los trámites del juicio verbal, conforme a lo dispuesto en el artículo 250.2 LEC[865].

1.4.- Postulación y costas procesales

En relación a la postulación, se precisa la representación a través de Procurador y defensa por Letrado en aquellos supuestos en que la cuantía del procedimiento exceda de 2.000 euros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 23.2.1.º y 31.2.1.º LEC. Cuando la cuantía del procedimiento no

[865] Téngase en cuenta el Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 22 de abril de 2022. Núm. 97-1, el cual en su artículo 20.44 modifica el artículo 250.1.15.º LEC, que queda redactado como sigue: *"Artículo 250. Ámbito del juicio verbal. 1.- Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 15.º Aquéllas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, sea cual fuere dicha cantidad".*

exceda de 2.000 euros, puede la comunidad de propietarios comparecer sin defensa de Letrado y sin representación por Procurador de los Tribunales.

Relacionando la postulación con el régimen de las costas procesales, se aplicarán los criterios reglados en los artículos 394 a 398 LEC. En estos casos, cuando no fuera preceptiva la intervención de Procurador y Letrado, en caso de que el pronunciamiento relativo a las costas consista en su imposición al propietario demandado, los aranceles del primero y honorarios del segundo no podrán ser reclamados al condenado en costas, y en su caso, no serán incluidos en la tasación de costas, tal como señala el artículo 32.5 LEC.

1.5.- Representación del presidente

En estos casos y de conformidad con lo establecido en el artículo 13 LPH, la representación en juicio de la comunidad de propietarios la ostentará su presidente, si bien requerirá el acuerdo de la junta de propietarios para el ejercicio de acciones –salvo que actúe como copropietario o esté avalado por los estatutos comunitarios-, como en tal sentido se pronuncia la STS de 5 de noviembre de 2015[866]. La SAP Valencia de 16 de febrero de 2018[867] manifiesta que la actuación del presidente sólo puede derivar de lo acordado en junta de propietarios como *"órgano supremo de la comunidad"*.

Sin perjuicio de ello, compartimos con LOSCERTALES FUERTES[868] el excesivo rigor que en determinados supuestos se exige para considerar

---

[866] STS, Sala Primera, de lo Civil, 622/2015, de 5 de noviembre. SP/SENT/831337. *"En este caso, son hechos de los que necesariamente ha de partirse en casación que en ningún momento el presidente fue expresamente autorizado por la junta de propietarios para el ejercicio de acciones judiciales relacionadas con las obras realizadas por los demandados y que los estatutos no salvaban esta exigencia; por otra parte, no consta que el presidente actuase en este pleito a título individual, como propietario, en defensa del interés general de la comunidad, ni, en fin, que fuera autorizado por los demás propietarios para representarles y litigar en el nombre e interés individual de cada uno de ellos"*.

[867] SAP Valencia, (Sec. 6ª), 74/2018, de 16 de febrero. TOL 6.563.939. *"Pues bien, esta legitimación dentro del régimen de la propiedad horizontal requiere el previo acuerdo de autorización de la Junta, en la que reside exclusivamente la facultad de tomar decisiones como órgano supremo de la Comunidad, la que tiene en la Junta de Propietarios el órgano de expresión de la voluntad del conjunto de los propietarios de elementos privativos que la integran, estando entre sus atribuciones la de " conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común " (art. 14 e) L.P.H.). Acuerdos que se reflejan en el libro de actas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 19, teniendo fuerza ejecutiva desde su adopción, a no ser que impugnados judicialmente, se acordara su suspensión (art. 18 n.º 4 L.P.H.)"*.

[868] LOSCERTALES FUERTES, D. La necesidad de autorización expresa al Presidente para accionar judicialmente AP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 19-2-2018 y AP Murcia, Cartagena, Sec. 5.ª, 8-5-2918 SP/SENT/960465 y SP/SENT/961904. Jurisprudencia Comentada. Septiembre 2018. SP/DOCT/75848. *"Así era antes en relación con la Ley de Propiedad Horizontal, pero*

autorizado el ejercicio de acciones judiciales por parte de la comunidad de propietarios. El citado autor hace un paralelismo con las sociedades de capital, en el sentido de que, en las mismas, sus órganos de administración ostentan su representación legal, y por ello, nadie duda que no sea necesario convocar junta de accionistas para la aprobación del ejercicio de acciones judiciales. Sin embargo, el presidente de la comunidad no goza de representación legal de la misma sino que es orgánica, consecuencia de la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en nuestro derecho. A nuestro juicio hay una contradicción en la interpretación realizada por el Tribunal Supremo, puesto que si la razón es que el presidente no pueda actuar en contra de los intereses comunitarios, debiendo actuar sólo como canalizador de lo acordado en junta de propietarios, esta misma situación se produciría en el caso de que su posibilidad de accionar viniera avalada por los estatutos comunitarios. El presidente podrá actuar en contra de los intereses comunitarios, ya venga avalado por el artículo 13 LPH o por los estatutos comunitarios, que incluso han podido haber sido aprobados por el propietario único promotor del edificio. En todo caso, esta sentencia viene a reiterar una doctrina ya consolidada del Tribunal Supremo[869].

Entendemos que incluso la representación en juicio del presidente podría extenderse al vicepresidente, en los casos de colisión de intereses de aquel respecto de la comunidad. De la experiencia de la vida diaria de las comunidades de propietarios se deduce que, aunque la figura del vicepresidente de la comunidad es facultativa y no obligatoria, a nuestro juicio resulta bastante aconsejable incluso hasta el punto de proponer la obligatoriedad de su existencia.

Son varios los supuestos en los que la existencia de un vicepresidente es conveniente, pero quisiéramos hacer mención a aquellos en los que se pueden considerar imprescindibles, tales como aquellos en los que se pretenda ejercitar acciones judiciales contra los intereses del presidente, incluso cuando resulta

---

desde que el Tribunal Supremo (seguramente para evitar acciones contrarias a la propia Comunidad) exigiera que era necesaria la autorización de la Junta, las sucesivas Sentencias de las Audiencias no solamente cumplen con dicha doctrina, sino que la llevan a un punto tal que dejan indefensa a la Comunidad".

[869] Cfr. DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPIN. Falta de legitimación del presidente sin previo acuerdo de la junta y posibilidad de actuación como propietario STS, 5-11-2015 SP/SENT/831337. Jurisprudencia Comentada. Diciembre 2015. SP/DOCT/19749. *"Esta doctrina del Tribunal Supremo es conocida y ahora de nuevo ratificada, por lo que no hay nada más que decir, sin perjuicio de que suponga dejar sin contenido procesal el art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, que concede al Presidente la capacidad de representación "en juicio" y fuera de él, sin exigencias complementarias de ningún tipo, que tampoco figuran en el art. 14. No obstante, hay que reconocer que no deja de ser una garantía para evitar actuaciones individuales por la mera decisión personal de quien ostenta dicho cargo".*

que éste es deudor de la comunidad de propietarios; o que un copropietario ha realizado una obra inconsentida que también ha realizado el presidente; incluso en los que el presidente se niega a convocar junta de propietarios que requiere cierta urgencia. Todos estos supuestos, más que de incapacidad del presidente, podemos hablar de incompatibilidad puntual en el ejercicio del cargo. Por eso proponemos que, en estos supuestos de conflicto de intereses, entre los comunitarios y los del propio presidente, pueda ser sustituido por la figura del vicepresidente.

Como antes hemos manifestado a título de ejemplo, se produce una auténtica incompatibilidad cuando el presidente es deudor, o incluso cuando éste no quiere accionar contra los deudores comunitarios, lo que genera una dilación excesiva en el inicio del procedimiento, que puede comprometer la situación financiera de la comunidad de propietarios, incluso podría llegarse a la prescripción de la deuda, sobre todo si, como se espera que ocurra, se reducen los plazos de prescripción de la deuda comunitaria.

En un principio, resulta imposible definir en términos generales cuándo se produce una auténtica colisión de intereses entre el presidente y la comunidad de propietarios. Por ello, proponemos que se haga en cada caso concreto, siendo la propia comunidad quien determine cuándo se produce tal colisión y cuándo no. Para ello, en cada caso concreto deberá aprobarse en junta de propietarios, debiendo ser introducido como punto concreto en el orden del día. Para la aprobación del acuerdo se requerirá la doble mayoría de propietarios que representen a su vez la mayoría de cuotas de participación.

Al derivar la representación del vicepresidente por sustitución de la del presidente, será tanto judicial como extrajudicial.

Debido al mayor conocimiento que de los asuntos comunitarios tiene el administrador de fincas, además de que es quien profesionalmente se encarga de su gestión, unido a que finalmente su testimonio resulta esencial en los procedimientos de reclamación de deudas comunitarias, se propone que el mismo tenga facultades de representación de la comunidad de propietarios. Para ello se propone la modificación del artículo 13.3 LPH, en el sentido de conferir al administrador de fincas colegiado la representación de la comunidad de propietarios en juicio. Entendemos, no obstante, que no procede ampliar su representación a la esfera extraprocesal de la vida comunitaria. Cuando señalamos la representación en juicio, nos estamos refiriendo a una interpretación en sentido amplio del término, en el sentido de incluir dentro del mismo a todo lo relacionado con los aspectos procesales e incluso, con los aspectos tangentes del mismo, incluyendo la designación abogado y procurador, considerándole autorizado para la suscripción de los documentos que fueran necesarios.

Con esto se pretende ampliar la excepcional representación que otorga el artículo 21 LPH para la suscripción de la petición inicial del procedimiento monitorio, extendiéndola a todas las facultades procesales que en la actualidad tiene el presidente de la comunidad en virtud de la representación en juicio que le otorga el artículo 13.3 LPH.

2.- Procedimiento monitorio

2.1.- Consideraciones generales

El procedimiento monitorio fue inicialmente introducido en nuestro ordenamiento jurídico a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril, por la que se modificaba la Ley de Propiedad Horizontal. Inicialmente no fue conocido como procedimiento monitorio, sino como juicio especial de reclamación a morosos. De hecho, este procedimiento fue el antecedente en España de lo que tras la aprobación de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 pasaría a denominarse procedimiento monitorio. Su aprobación inicial es consecuencia de una Iniciativa legislativa popular que tenía como finalidad la lucha contra la morosidad, tal y como establece su exposición de motivos.

Hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, la reclamación al deudor comunitario debía realizarse a través de los procedimientos declarativos ordinarios, es decir, el juicio verbal, de cognición, menor y mayor cuantía. El coste y la dilación de los procedimientos, puestos en relación con las escasas cuantías que generalmente eran objeto de reclamación, hacía que las comunidades de propietarios en muchos casos decidieran incluso no iniciar los trámites de reclamación. Por ello, a través del Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas de España se dio inicio a los trámites de la iniciativa legislativa popular, ya que estos profesionales eran, obviamente después de las comunidades de propietarios, los que sufrían las consecuencias de procedimientos lentos y costosos en relación a la cuantía de las cantidades reclamadas. Por ello, propusieron un procedimiento ágil que permitiera el cobro de las deudas de una manera más rápida, sin que se generara ningún tipo de indefensión al propietario a quien se consideraba deudor.

Para encontrar el deseado equilibrio entre agilidad del procedimiento y garantía del justiciable, el procedimiento se divide en dos partes claramente diferenciadas:

1.- Fase monitoria o de reclamación, que, en gran parte de los casos, al tratarse generalmente de deudas realmente debidas y siempre reconocidas en junta de propietarios, derivará en que el deudor proceda a su pago en el plazo concedido, sin más oposición o trámites procesales.

2.- Fase declarativa tras, en su caso, la oposición del deudor. El procedimiento se convertirá en declarativo, con lo que aquel no tendrá privación alguna del derecho a la tutela judicial efectiva, y tampoco sufrirá indefensión.

No obstante, este procedimiento estuvo en vigor un brevísimo espacio de tiempo, concretamente desde el 28 de abril de 1999 hasta el 8 de enero de 2001, en que se introdujo el actual monitorio a través de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000. Por lo tanto, podemos señalar que la introducción del procedimiento monitorio en Derecho español proviene del juicio especial de reclamación a morosos regulado en el artículo 21 LPH tras su introducción a través de su reforma de 1999. Parece ser que la experiencia del procedimiento establecido en el artículo 21 LPH en tan breve periodo de tiempo fue tan buena, que incluso, se extendió a las reclamaciones dinerarias de cualquier índole, a través del artículo 812 y ss. LEC. Inicialmente, la reclamación del procedimiento monitorio establecido en el artículo 812 LEC estaba sujeta al límite de 30.000 euros, siendo ampliada posteriormente a 250.000 euros, y tras la reforma operada a través de la Ley 37/2011 se extendió a cualquier "*deuda ordinaria de cualquier importe, líquida, determinada, vencida y exigible"* que se pueda acreditar por cualquiera de las formas referidas en el mencionado artículo 812 LEC. De esta forma, el artículo 812 LEC viene a equipararse en cuanto a su ámbito objetivo con el artículo 21 LPH, ya que este tiene como objeto cualquier tipo de deuda, con independencia de su cuantía.

Procede analizar una serie de cuestiones interesantes de la regulación del artículo 21 LPH, vigente hasta la promulgación definitiva de la LEC 2000:

A.- En primer lugar, se hacía referencia en el artículo 21.3 LPH a la competencia territorial; sin embargo, en la actualidad la competencia territorial aparece regulada en el artículo 813 LEC.

B.- Hacía referencia el artículo 21.4 LPH a lo que denominaba *"demanda sucinta"*, que realmente es el antecedente inmediato de la petición inicial de procedimiento monitorio que aprobaría la LEC 2000.

C.- Merece especial atención en este apartado la regulación que se contemplaba en el artículo 21.11 LPH, en cuanto que permitía acumular las cuotas que fueran venciendo con posterioridad a la demanda. Además, no requería la retroacción del procedimiento, lo que conllevaba como consecuencia, que expresamente reconocía el texto legal, que lo ya actuado en el procedimiento se considerara también realizado para la ampliación de las deudas vencidas.

Llama la atención la imposibilidad del demandado de alegar motivos de oposición, puesto que la acumulación podía realizarse sin retroacción de

trámites procedimentales, incluso con posterioridad al plazo de oposición a la reclamación formulada. Es más, el precepto iba más allá, al permitir que la acumulación pudiera realizarse en fase de ejecución. En este sentido, entendemos que la posibilidad de acumulación establecida en el artículo 21 LPH atentaba contra los derechos a la tutela judicial efectiva y a la interdicción de la indefensión, por lo que no podemos sino mostrar nuestra conformidad con la derogación del artículo 21.11 LPH a través de la reforma operada del mismo de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000[870].

Sin perjuicio de lo anterior, resulta relevante el análisis del párrafo segundo del artículo 21.11 LPH, en cuanto que establece que para la acumulación se requiere *"nueva certificación del acuerdo aprobatorio de la liquidación"*, con lo que pudiera parecer que el legislador quiso otorgar a dicha certificación el carácter de título ejecutivo a que se refiere el artículo 517 LEC. Esto abre a nuestro juicio un debate, en el sentido de que si bien no hubo coincidencia en el tiempo entre la posibilidad de acumulación de deudas en el juicio especial de reclamación a morosos y su ejecución, con el artículo 517 LEC, regulador de los títulos que llevan aparejada ejecución, podríamos considerar la posibilidad de que las certificaciones de deuda pudieran añadirse como títulos ejecutivos al citado precepto y, por lo tanto, ser el fundamento de un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales.

En este sentido, nos preguntamos acerca de la posibilidad o conveniencia de considerar la certificación de deuda a que se refiere el artículo 21.2 LPH, como título ejecutivo, de forma similar a lo que ocurre en la legislación portuguesa en el artículo 6 del Decreto Ley 268/1994 de 25 de octubre, modificado por el artículo 4 de la Ley 8/2022, de 10 de enero. Bien podría hacerse a través de la adición de un apartado nuevo al artículo 517.2 LEC, o

---

[870] Resulta interesante la reflexión realizada por GÓMEZ DE LIAÑO, F., GÓMEZ DE LIAÑO. R y LOEDO COLUNGA. M, Procedimientos sobre Propiedad Horizontal, Págs. 80-82. Editorial Fórum. 1999. ISBN 84-87586-38-4. Consideran estos autores que la posibilidad de acumulación se fundamenta en considerar que siempre estamos ante deudas de la misma naturaleza, cuando realmente no siempre es así, considerando que pueden ser de *"varias clases: gastos de sostenimiento del inmueble, gastos de servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización y contribuciones al fondo de reserva"*.

Igualmente consideran que en fase de ejecución resulta palmaria la indefensión. *"Y el poder admitir que en fase de ejecución, se concedan los efectos que son propios de la misma, a créditos que puedan incluirse en nuevas certificaciones por conceptos diferentes, es algo que pugna con los más elementales criterios de defensa. Y en esta situación, ¿Qué defensa tendrá el demandante, o el ya ejecutado, frente a la posible arbitrariedad? No está prevista ninguna"*.

Igualmente destacan otra posibilidad a tener en cuenta, que es el supuesto en que el deudor no se opone a la reclamación monitoria por considerar que los conceptos y cuantías son las adeudadas, pero *"cuando ya tiene embargados sus bienes, se encuentra con la ejecución se ha ampliado a cuotas y conceptos con los que no estaba conforme, y respecto de los cuales no ha tenido oportunidad anterior de manifestarse"*.

bien añadiendo un párrafo al artículo 9.1.e) LPH; de modo que en este último caso su ejecutividad derivaría de la regla 9ª del artículo 517.2 LEC.

El motivo de esta consideración deriva del paralelismo que este tipo de deudas mantienen con las hipotecarias, como tantas veces se ha manifestado a lo largo del presente trabajo, especialmente porque su reclamación monitoria deriva de una certificación unilateral emitida por el acreedor, así como que el procedimiento puede derivar en la privación del derecho de propiedad que ostenta el deudor sobre un elemento privativo, principalmente suele tener como objeto la vivienda habitual. Entendemos que, tras la aprobación del acuerdo de liquidación de deuda y posterior libramiento del correspondiente certificado, podría considerarse el inicio del proceso de ejecución de título no judicial.

No obstante, el examen de esta posibilidad lo hacemos como una mera premisa teórica que debe conducir inexorablemente a descartarla, aunque consideremos de utilidad su examen en este trabajo ante la posibilidad de que el legislador pudiera plantearse en un futuro añadirlo como título ejecutivo al artículo 517 LEC, y por tanto, con aplicación de las normas que regulan la ejecución de títulos no judiciales, o quizás las que regulan la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados, a la que se refieren los artículos 681 a 698 LEC.

Descartamos su aplicabilidad, porque la reclamación mediante procedimientos ejecutivos generaría más complicaciones que soluciones, puesto que el procedimiento de ejecución se inicia mediante requerimiento de pago al acreedor regulado en el artículo 686 LEC. Ante dicho requerimiento puede el deudor formular oposición fundada en motivos tasados, tal y como se regula en el artículo 695 LEC, sin perjuicio de que por otros motivos pueda acudir al proceso declarativo correspondiente. Baste esta mera lectura esquemática, para ver cómo resulta obvio el paralelismo del anterior procedimiento con el monitorio regulado en los artículos 21 LPH y 812 LEC, por lo que existiendo un procedimiento específico para este tipo de deudas, entendemos que no resulta necesario una regulación otro procedimiento, que sólo generaría mayor confusión.

Además, entendemos que existe otro motivo derivado de las previsiones contenidas en los límites establecido en el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo[871], reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, para

[871] Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Artículo 24. *"Vencimiento anticipado. 1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento*

aplicación del vencimiento anticipado de los de préstamos *"cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial"*. Los límites establecidos en el citado precepto, en función de las cuantías propias de las reclamaciones de deudas comunitarias, serán muy difícil de alcanzar, no obstante proponemos que se eleve las cuantías mínimas impagadas para poder proceder al embargo de la vivienda habitual o local que sea el centro de actividad de negocio de las personas físicas hasta el límite de doce mensualidades ordinarias de gastos corrientes, y ello sólo para aquellas personas físicas declaradas de especial vulnerabilidad de conformidad con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

En definitiva, existiendo un procedimiento específico que contiene una fase monitoria, creemos que este procedimiento será suficiente para la reclamación de deudas comunitarias, no siendo necesario, ni conveniente, un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales. Además, sin perjuicio de lo que más adelante se analizará, los únicos efectos positivos que pudieran derivarse del procedimiento de ejecución, como es la protección del crédito comunitario, bien puede salvaguardarse a través de las medidas cautelares específicas reguladas en las reglas 1ª y 5ª del artículo 727 LEC, relativas al embargo preventivo y anotación preventiva de demanda, respectivamente.

Por todo ello, entendemos como más acertada la regulación actual a través del procedimiento monitorio, que incluso se compadece más con el debido respeto a los derechos de tutela judicial efectiva y de interdicción de la

---

anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos: a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses. b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos: I. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses. II. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses. c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo. 2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario".

indefensión. De hecho, nuestro criterio es contrario a la excesiva extensión de la ejecución forzosa a los títulos ejecutivos extrajudiciales, precisamente porque los consideramos bastante restrictivos del derecho de defensa del justiciable. Precisamente, por ese mismo motivo, consideramos plenamente acertada la regulación del procedimiento monito, puesto que como después tendremos ocasión de comprobar, en caso de oposición total o por pluspetición, muta en procedimiento declarativo con mayores posibilidades de defensa del propietario demandado, si bien vinculado a la fase monitoria. Compartimos con MÉNDEZ TOMAS y SANTOS MARTÍNEZ[872] el carácter exitoso de la fórmula del proceso monitorio.

Incluso algún autor como HERRERO PEREZAGUA[873], considera que el proceso monitorio *"puede conducir a una definición del derecho sin intervención del tribunal"*, excluyendo *"el principio de exclusividad de la función jurisdiccional"*. No podemos compartir este criterio, puesto que la intervención del Letrado de la Administración de Justicia no es decisoria sobre el fondo del asunto, limitándose su decreto en caso de falta de pago u oposición, a constatar este hecho. Pero con ello, en ningún caso entra a juzgar la procedencia o no de la reclamación, sino sólo a dar fe de la conducta del requerido, sin perjuicio de que ello derive en la constitución de un título ejecutivo, como bien puede ser también la escritura pública que contenga el título por el que se despache una ejecución de título no judicial, sin que podamos considerar que la intervención del notario sea arrogarse potestad jurisdiccional alguna, limitándose igualmente a dar fe de una declaración de voluntad ajena, expresa en este caso, tácita en el monitorio. El fundamento es el mismo que en los supuestos de avenencia en las conciliaciones judiciales, tampoco aquí tendría sentido considerar que tratar de un supuesto en el que nos estuviéramos apartando del *"principio de exclusividad de la función jurisdiccional"*.

Por ello, no deja de sorprendernos la nueva regulación -como así la denomina MARTÍNEZ DE SANTOS[874]-, del artículo 21 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación,

---

[872] MÉNDEZ TOMÁS, R. y SANTOS MARTÍNEZ, A.M. El proceso monitorio. Pág. 7. Editorial Bosch. 2010. ISBN 978-84-9790-782-8. *"El juicio monitorio ha demostrado, sin duda, que es una fórmula de éxito. Ciertamente, desde que fue instaurado con la entrada en vigor de la LEC, se ha convertido en un proceso recurrente que ha permitido dotar de mayor agilidad a la reclamación de deudas por parte de los acreedores"*.

[873] HERRERO PEREZAGUA, J.F., Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Coordinador: Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Comentario al Artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pág. 989. Editorial Aranzadi. 2020. ISBN 978-84-1309-280-5.

[874] MARTÍNEZ DE SANTOS, A. El régimen de impago de los gastos comunes en las Comunidades de Propietarios. Diario LA LEY, n.º 10110, de 14 de julio de 2022.

Transformación y Resiliencia, que ahora se titula *"Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje"*. Ya sólo con leer el título, podemos advertir que lo que era un precepto exitoso para la reclamación judicial de la deuda comunitaria, se ha convertido en un cajón de sastre donde se incluyen aspectos diversos e inconexos que sólo aportan confusión a una regulación previa, que, aunque mejorable, era en todo caso más clara y sistemática que la actual. Realmente no comprendemos la modificación del precepto en relación con el procedimiento monitorio, porque lo único que se ha conseguido es una regulación aparentemente igual que la anterior, pero estando claramente más desordenada. Las reformas legislativas deben tender a aportar claridad y sencillez en los procesos judiciales, no a dejarlos igual, pero de forma desordenada. Consideramos la reforma criticable por los siguientes motivos:

1.- Si la finalidad de la reforma era introducir formas alternativas a la solución de conflictos, entendemos que era innecesaria por cuanto que ya eran de aplicación a través de las normas generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.- Si lo que se pretendía era introducir la posibilidad de privación del uso de elementos comunes al propietario deudor o de otro tipo de medidas, además de lo ya comentado en capítulos anteriores, ubicarlo en el artículo 21 LPH es un error sistemático, puesto que tal medida entendemos debería haberse ubicado en el artículo 9.1.e) LPH, añadiendo un nuevo párrafo al precepto. Realmente hubiera sido mejor no introducir esa posibilidad, pero ya que se ha hecho, por lo menos en el lugar correcto.

3.- Si lo que se pretendía era aumentar el número de cuotas reclamables, sus conceptos, quién firma la certificación o la regulación de la notificación presunta, bien pudo haberse añadido numerales al derogado artículo 21 LPH, sin necesidad de desordenar lo que era una regulación que funcionaba con éxito. Es cierto que precisaba algunas reformas, pero no las realizadas. De hecho, la notificación presunta en todo caso debería haberse regulado en el artículo 9.1.h) LPH.

Por ello, planteamos la derogación del actual artículo 21 LPH volviendo a la redacción anterior del mismo, aunque incorporando los aspectos positivos de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio. En ese sentido, se propone introducir expresamente que los créditos comunitarios devengarán el interés legal desde el momento en que debieron pagarse. Igualmente se propone que dentro del ámbito objetivo del procedimiento monitorio se incluyan todas las deudas comunitarias.

2.2.- Procedimiento

Ya hemos señalado que no existe un procedimiento monitorio general regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y otro monitorio específico regulado en la Ley de Propiedad Horizontal. Si bien eso es así, también es cierto que, en el caso de las reclamaciones de deudas comunitarias, el procedimiento monitorio tiene una serie de especialidades que son las que examinamos en este capítulo, sin que ello implique desviarse de las normas generales reguladoras de este tipo de procedimiento. Se regula en los artículos 812 a 818 LEC, con las especialidades reguladas en el artículo 21 LPH. No debemos modificar este criterio, aunque el artículo 21.2 LPH, tras su reforma a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, se refiera literalmente al *"... proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal"*. Entendemos que el legislador, con poco acierto, no se refiere a un procedimiento monitorio especial, sino que el procedimiento monitorio cuando se refiere a deudas comunitarias cuenta con alguna especialidad en cuanto a competencia y acreditación documental, además de las específicas reguladas en el artículo 21 LPH. Pero no es un proceso monitorio distinto.

No vamos a realizar un examen exhaustivo de este procedimiento pues excede del objeto de nuestro estudio, si bien debemos dejar constancia de la esencia del mismo, que es su división en dos fases. La primera de ellas es la fase monitoria, consistente en la reclamación al demandado a fin de darle la oportunidad de pagar lo adeudado y así evitar un procedimiento contencioso, consiguiendo con ello un rápido cobro y mantenimiento de la paz comunitaria. La segunda fase será la declarativa, que comienza con la oposición del demandado y se tramitará conforme al procedimiento que corresponda en función de su cuantía, siendo ésta la única excepción procedimental en materia de propiedad horizontal. Como regla general, esta materia se ventilará a través del procedimiento ordinario, como así establece la regla 8 del artículo 249.1 LEC, con la única excepción de que los procedimientos *"versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda"*, es decir, por el ordinario si la cuantía excede de seis mil euros conforme el artículo 249.2 LEC, o a través del procedimiento verbal si la cuantía no excede de dicha cantidad, como establece el artículo 250.2 LEC[875].

[875] Conforme el Proyecto de Ley 121/000097 de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 22 de abril de 2022. Núm. 97-1, su artículo 20.44 se modifica el artículo 250.1.15.º LEC incluyendo dentro del ámbito del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley 49/1960, de 21 de

En cuanto a las causas de oposición, compartimos con LOSCERTALES FUERTES[876], la imposibilidad de alegar motivos que hubieran podido ser objeto de la impugnación de acuerdos a que se refiere el artículo 18 LPH, salvo que no haya transcurrido el plazo para el ejercicio de esta acción, que se podrá plantear vía reconvención siempre que la cuantía sea la del procedimiento ordinario, puesto que de conformidad con el segundo párrafo del artículo 438.2 LEC, no se admite reconvención en el juicio verbal cuando la misma deba tramitarse por las normas del procedimiento ordinario.

En materia de recursos, se aplicarán las normas generales en cuanto a resoluciones recurribles, es decir, serán recurribles en apelación las sentencias que se dicten tras la fase declarativa, siempre y cuando la cuantía no sea inferior a los tres mil euros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 455.1 LEC. Sin embargo, existe una especialidad en esta materia y viene regulada en el artículo 449.4 LEC, exige para la interposición de cualquier recurso, el pago o consignación de *"la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria"*. Es importante tener en cuenta que se exige que la cantidad haya sido objeto de condena, que, aunque firme, ya ha sido objeto de contradicción a través del correspondiente procedimiento declarativo.

2.3.- Sujetos del procedimiento

En aras a evitar innecesarias reiteraciones, nos remitimos a lo dispuesto en el Capítulo relativo a los sujetos de la deuda anteriormente referido, en cuanto que regula los sujetos acreedores de la deuda, quienes, por tanto, ostentarán la legitimación activa en el procedimiento; así como correlativamente, los sujetos pasivos obligados al pago que incumplan con su obligación, que serán los legitimados pasivamente, todo ello en aras a constituir correctamente la relación jurídico procesal.

Con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, la regla general contenida en el artículo 21.1 LPH, disponía que las obligaciones para el adecuado sostenimiento del inmueble regulado en el artículo 9.1.e) LPH, así como la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) LPH, deberían ser cumplidas por el propietario, como así corroboran estos últimos preceptos. Sin embargo, el actual artículo 21.2 LPH tan sólo se refiere *"al obligado al pago"*, lo que sin duda pudiera introducir más confusión en la regulación actual al desaparecer la expresa mención al propietario. No obstante, como se mantiene inalterable la

julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad.

[876] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Pág. 305. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

regulación de los artículos 9.1.e) y f) LPH, entendemos que permanece inalterado que la obligación de pago sigue siendo del propietario del elemento privativo. La derogación del anterior artículo 21.1 LPH nada ha aportado en la regulación de la deuda comunitaria y determinación exacta del obligado al pago, entendiendo que cualquier reforma que no aporte claridad y soluciones a los problemas que se plantean, es una reforma innecesaria.

En caso de transmisión del inmueble, será demandado quien sea propietario en el momento de exigibilidad del pago, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.11 LPH. Respecto del resto de personas que pueden ostentar una posición pasiva en el procedimiento, reiteramos nuestra expresa remisión al Capítulo relativo a los sujetos de la deuda del presente trabajo.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de la legitimación activa que pueda corresponder a las comunidades de propietarios, subcomunidades, complejos inmobiliarios o entidades urbanísticas de conservación, al ser entes sin personalidad jurídica, resulta preciso examinar quién las puede representar a la hora de encabezar la petición inicial de procedimiento monitorio.

Con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal realizada a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, establecía el artículo 21.1 LPH que, en caso de incumplimiento del propietario de sus obligaciones de pago para el adecuado sostenimiento del inmueble y la constitución del fondo de reserva, la comunidad, a través de la junta de propietarios podrá acordar su reclamación en sede judicial. Dicha reclamación podía ser formulada por la comunidad de propietarios, quien necesitará estar representada. A tal efecto, el precepto indicado establecía que en este supuesto la representación recaería en el presidente o en el administrador comunitario.

La regulación actual se limita a señalar que en caso de que el secretario administrador sea un administrador de fincas profesional podrá el exigir judicialmente el pago de la deuda a través del procedimiento monitorio. Entendemos que su intervención se verá limitada a la petición inicial de procedimiento monitorio, y no se podrá extender a ulteriores actuaciones procesales. Surgen varias cuestiones al respecto:

1.- La anterior regulación del artículo 21.1 LPH reconocía expresamente capacidad de representación al presidente y al administrador, sin embargo, el actual artículo 21.2 LPH *"in fine"*, reconoce expresamente representación expresa al secretario administrador profesional. Esta posibilidad ya existía; entonces surge la duda de si lo que pretende el legislador es excluir la representación del presidente y depositarla sólo en el secretario administrador profesional. Entendemos que no, y que sólo se trata de un descuido del legislador que se subsana fácilmente acudiendo al artículo 13.3 LPH que expresamente reconoce la legitimación en juicio del presidente.

2.- El precepto se refiere al secretario administrador profesional, por lo que entendemos que se está refiriendo al administrador de fincas colegiado, puesto que no hay otro tipo de administrador de fincas profesional. Por un lado, alabamos el reconocimiento de esta profesión a veces poco valorada; por otro, entendemos que bien se podía haber añadido la palabra "colegiado" en vez de "profesional", puesto que, si bien los administradores de fincas colegiados son profesionales, debe destacarse la importancia de su colegiación.

3.- También puede darse otra circunstancia, y es que el administrador de fincas profesional no ostente la condición de secretario de la comunidad, recayendo este cargo comunitario en un copropietario del edificio, como así establece el artículo 13.5 LPH.

Tratándose del presidente, entendemos que no precisa de una autorización expresa de la comunidad para ostentar la representación, aunque sí necesitará acuerdo para el inicio de tal representación a los efectos de la reclamación de cada deuda concreta, puesto que como ya hemos indicado anteriormente, la doctrina del Tribunal Supremo exige la autorización concreta para el ejercicio de cada acción judicial. Esto no debe confundirse con la necesidad de conferir en cada caso representación expresa, pues la misma se entiende implícita por el mero hecho de ser nombrado presidente, y una vez que se ha aprobado el ejercicio de una reclamación concreta, se entiende que el presidente está legitimado para representar a la comunidad en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.3 LPH, que expresamente confiere al presidente la representación de la comunidad en juicio en todos aquellos asuntos que le afecten.

Aprobada la reclamación judicial de la deuda oportunamente liquidada en junta de propietarios, implícitamente el presidente podrá, tras el cumplimiento de los requisitos procesales, ostentar la representación judicial de la comunidad y suscribir la correspondiente petición inicial de procedimiento monitorio.

Sin embargo, quien necesitará una expresa autorización de la junta de propietarios para representar a la comunidad de propietarios será el secretario administrador profesional. Hasta la reforma del artículo 21 LPH a través de Ley 10/2022 no había precepto alguno que le confiere la representación de la misma[877].

Si bien lo anterior es cierto, queda por examinar si la representación que se confiera al administrador será general, es decir, si la misma bastará para todas las peticiones monitorias mientras el mandato no sea revocado o, por el

[877] En este sentido, LOSCERTALES FUERTES considera que la representación al administrador es completamente excepcional para los supuestos de reclamación a morosos, puesto que *"el único representante legal es el Presidente, conforme el art. 13"*. LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 299-300. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

contrario, necesita un mandato expreso para ejercitar cada concreta reclamación. Nuestro criterio es que la situación del secretario administrador profesional es completamente distinta a la del presidente, derivado del hecho de que éste ya tiene conferida la representación legal en virtud del artículo 13.3 LPH, cosa que no ocurre en el caso del administrador. Como venimos señalando, para autorizar el ejercicio de la acción judicial a través del presidente, es suficiente el acuerdo de reclamación de deuda porque su representación viene conferida legalmente. En el caso del secretario administrador profesional de la finca, esto no ocurre así, ya que es necesario la adopción de dos acuerdos: por un lado, debe autorizarse el ejercicio de la concreta acción judicial para reclamación de la deuda reconocida; por otro, debe aprobarse la representación de la comunidad a través del secretario administrador profesional. En este caso, dicha representación estará limitada exclusivamente al procedimiento monitorio, y además debe ser expresa por cada procedimiento en concreto, por lo cual no puede aprobarse de forma general una representación para todos los procedimientos monitorios, salvo el caso de que se apruebe para todos los monitorios derivados de un mismo acuerdo de aprobación y liquidación de deudas de varios condueños, por lo que realmente y de conformidad con el artículo 1712 CC estamos ante un mandato de carácter especial.

Otra cuestión es que, si bien la postulación para la formulación de la petición inicial de procedimiento monitorio es voluntaria, nada impide que se pueda conferir la representación a un procurador. No hay ninguna duda de que el presidente está autorizado para la designación de Abogado y Procurador, puesto que contando con la autorización comunitaria expresada en junta de propietarios, podrá hacerlo en función de la representación que ostenta en virtud del artículo 13.3 LPH. No obstante, entendemos aconsejable que se adopte acuerdo por el que se le faculte para tales nombramientos, puesto que una cosa es la designación y otra distinta, el otorgamiento de poderes, ya sea *"apud acta"*, ya lo sea notarialmente. Igualmente, entendemos que aunque expresamente se haya autorizado tal designación, podríamos considerarla implícita en la autorización para la reclamación de deuda, especialmente cuando la cuantía de la reclamación supere los 2.000 euros, ya que en la fase declarativa y en caso de oposición del requerido la postulación será forzosa, y ello en virtud de los artículos 23 y 31 LEC.

Sin embargo, entendemos que esta posibilidad no concurre en el administrador, y ello porque no ostenta en ningún caso la representación de la comunidad más allá de la mera petición inicial del procedimiento monitorio, por lo que no puede otorgar documento alguno -escritura de poder general para pleitos o apoderamiento *"apud acta"*-, a fin de otorgar a terceros la facultad de representación o defensa comunitaria. Puede darse el supuesto en que la petición inicial del procedimiento monitorio la firme el administrador

comunitario y luego, proceda la postulación forzosa en fase declarativa del procedimiento. En este caso, los documentos de designación de Procurador que represente y Letrado que defienda a la comunidad han de ser suscritos por quien ostenta la representación legal de la misma, que es el presidente en función del artículo 13 LPH. Es más, como antes se señalaba, se entiende en este supuesto tácitamente autorizado para tal designación por cuanto que es consecuencia lógica de la iniciación de un proceso aprobado por la junta de propietarios; de la misma manera que tampoco requeriría autorización expresa para tal designación, no será necesario convocar junta de propietarios en el supuesto en que la demandada sea la comunidad de propietarios. Entendemos que el principio general del derecho *"qui potest plus, potest minus"*, así lo avala.

Con anterioridad a la modificación del artículo 21 LPH mediante la Ley 10/2022, nos inclinábamos porque la representación en sede judicial que confiere el artículo 13.3 LPH, se extienda también al administrador de fincas colegiado como mayor garante de objetividad en el funcionamiento comunitario, quien además tendrá limitada su actuación al ámbito de reclamación que en este sentido le otorgue la junta de propietarios. Además, siempre que esté debidamente autorizado por la junta debería poder representar a la comunidad en la prueba de interrogatorio de parte a la que se refiere el artículo 301 LEC, ya que en la práctica forense el presidente al ser interrogado en representación de la comunidad, acaba remitiéndose a la declaración del administrador. Esta posibilidad viene avalada por el artículo 309.1 LEC, en cuanto permite que cuando declare una entidad sin personalidad jurídica – y la comunidad de propietarios lo es-, el representante deberá designar la persona que realmente haya intervenido en los hechos, quien finalmente será quien sea interrogada. Por ello, admitir expresamente en la Ley de Propiedad Horizontal que el administrador de fincas colegiado pueda representar a la comunidad en la prueba de interrogatorio de parte no es más que la lógica consecuencia de la aplicación, con carácter general, de lo dispuesto en el citado artículo 309.1 LEC, lo que además aportará mayor fluidez en la práctica procesal y supondrá un evidente beneficio para las comunidades de propietarios, que evitarán suspensiones y dilación del procedimiento, e inexorablemente conllevará al cobro de la deuda mucho más tardíamente.

Además, el administrador suele ser quien acude siempre con el presidente al otorgamiento del poder general para pleitos o del apoderamiento *"apud acta"*, también quien con carácter habitual elige Letrado y Procurador, siendo además quien tiene una relación más directa con la comunidad de propietarios, por lo que razones de eficacia aconsejan otorgarle también la representación

comunitaria. No obstante, considera LOSCERTALES FUERTES[878] que, debido al mayor conocimiento de las cuestiones comunitarias, es siempre conveniente que en la fase declarativa del procedimiento sea citado el administrador como testigo propuesto por la comunidad. Consideramos que, conforme a la regulación actual en cuanto a la representación comunitaria, dicha posibilidad tiene todo el sentido: sin embargo, proponemos su modificación para que el administrador pueda representar en juicio, y sólo en juicio, a la comunidad de propietarios, interpretando la expresión "en juicio" en sentido amplio, es decir, en todo lo relacionado con cuestiones procesales, incluyendo la posibilidad de designación de Procurador y Letrado".

Consideramos que la reforma se ha acercado tímidamente a nuestro criterio, si bien consideramos que se debe profundizar más en la intervención del administrador de fincas colegiado en estos procedimientos.

Si bien es cierto, que conforme a una constante doctrina del Tribunal Supremo[879] cualquier comunero puede accionar en defensa de la comunidad, entendemos que esta posibilidad se encuentra expresamente vedada en el caso del proceso monitorio regulado en el artículo 21 LPH. Y ello como consecuencia de que los artículos 13.3 y 21.2 LPH limitan expresamente esta

---

[878] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 299-300. Editorial Dykinson. 2020. ISBN 978-84-1377-135-9.

[879] STS, Sala Primera, de lo Civil, 84/2003, de 6 de febrero. SP/SENT/42088. *"Es plenamente legítimo y serio y en ningún modo excesivo o anormal, el interés de los demandantes recurridos como propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal, en oponerse a que se alteren los elementos comunes de un edificio, así como abrir huecos en un elemento común."*

STS, Sala Primera, de lo Civil, 1013/2004, de 14 de octubre. SP/SENT/62247. *"... Cualquiera de los condueños está legitimado procesalmente para ejercitar acciones en beneficio de todos los comuneros (Sentencias de 9 de febrero y 28 de octubre de 1991 y 15 de Julio de 1992). La Sentencia del Tribunal Supremo citada de 9 de febrero de 1991, especifica que "cualquiera de ellos pueda, en legítima defensa de sus intereses, promover acciones o excepcionar cuantos medios jurídicos a su alcance puedan asistirle, habida cuenta de que a tenor de esa misma doctrina los resultados perjudiciales no vinculan a los demás copropietarios". Por otra parte, en Sentencia también citada de 15 de Julio de 1992, se expresa lo siguiente: "no es preciso que los copropietarios sometan, previamente al ejercicio de las acciones que les correspondan, la cuestión a la junta de propietarios, pues ningún precepto lo establece así y no puede imponérseles tal limitación, cuanto más cuando ningún perjuicio puede seguirse a la comunidad de que se entable un litigio en beneficio de los intereses generales de los copropietarios".*

TS, Sala Primera, de lo Civil, 357/2006, de 6 de abril. SP/SENT/87051. *"... es criterio jurisprudencial uniforme no sólo el de que los copropietarios tienen legitimación para efectuar reclamaciones entre ellos, mediante el ejercicio de las acciones pertinentes, cuando afectan a intereses comunes, sino también para hacerlo judicialmente frente a terceros en defensa de los elementos comunes, sin requerirse para ello un acuerdo de la Junta de Propietarios..."*

posibilidad al presidente y administrador. En este sentido, TORRES LÓPEZ[880] considera que existe tal limitación legal, además de que será imposible para un comunero obtener la correspondiente certificación de deuda.

No obstante, no existe unanimidad en la doctrina al respecto, puesto que MARTÍN RIOS[881] establece una doble posibilidad monitoria. Por un lado, considera que podría accionar conforme al artículo 21 LPH en caso de que existiera acuerdo previo que le habilitara, si bien entendemos que eso no es posible, por cuanto como hemos ya indicado sólo podrá realizarse reclamación a mediante el procedimiento monitorio regulado en el artículo 12 LEC a través del presidente y administrador, sin que a nuestro juicio resulte admisible acuerdo alguno que confiera tal facultad a un comunero. Sin embargo, por otro lado, esta autora propone la posibilidad de que el comunero formule su reclamación a través del procedimiento monitorio, pero no a través del regulado en el artículo 21 LPH, sino del contemplado en los artículos 812 y ss. LEC, en virtud de documentos que *"constituyeren prueba del derecho del peticionario"* a que se refiere el artículo 815.1 LEC. A nuestro juicio, antes de la reforma operada por la Ley 10/2022 entendíamos que no cabía tal posibilidad, puesto que considerábamos que no existía un procedimiento monitorio general regulado en el artículo 812 LEC y otro especial en el artículo 21 LPH. Con la última reforma, que se remite a la regulación general del procedimiento monitorio regulado en el artículo 812 LEC, queda claro que no existen dos tipos de procedimientos monitorios distintos sino uno sólo, aunque con determinadas especialidades que analizaremos en este capítulo.

El procedimiento monitorio es sólo uno, aunque cuando se reclama en virtud de certificado de deuda comunitaria, la Ley de Propiedad Horizontal introducía determinados aspectos propios derivados de la naturaleza jurídica y regulación específica de este tipo de propiedad especial. En definitiva, la Ley de Enjuiciamiento Civil regula los aspectos generales del procedimiento, y la Ley de Propiedad Horizontal, manteniendo la esencia del procedimiento, regula cuestiones específicas de este tipo de propiedad, pero en todo caso, entendemos que se trata de un solo procedimiento. Estamos ante una situación esencialmente igual a la regulación del juicio verbal, en la que determinados preceptos de la Ley Rituaria establecen especialidades en función de la materia, pudiendo citar los artículos 439, 440, 441 y 444 LEC. En estos casos, no nos encontramos ante distintos tipos de juicio verbal, sino ante un sólo procedimiento que cuenta con especialidades en cuanto a su tramitación, en

[880] TORRES LÓPEZ, A. Artículo 21. La reclamación a morosos. Artículo monográfico. Editorial Sepín. 2016. SP/DOCT/21001.

[881] MARTÍN RÍOS, M.P. Los procesos en materia de propiedad horizontal: (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial). Págs. 226 a 229. Editorial Tirant Lo Blanch. 2006. ISBN 84-8456-534-3.

razón a su materia. Lo anterior viene ratificado por la propia regulación del artículo 812.2 LEC, que al señalar *"podrá también acudirse al proceso monitorio"* parece indicar que este tipo de proceso es uno, si bien en materia de propiedad horizontal, como en relación con deudas comerciales, se exige una concreta documentación más allá de la regulación genérica documental, establecida en el artículo 812.1 LEC. El artículo 21.3 LPH establecía ya sin género de dudas que este precepto no regula un procedimiento distinto al establecido en el artículo 812 LEC, sino que, como decíamos, antes de la reforma era el mismo procedimiento pero con algunas especialidades propias debido a la singularidad de las comunidades de propietarios. Ésta es la interpretación que a nuestro juicio resulta también del actual artículo 21.2 LPH tras su reforma a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, cuando señala: *"mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal"*. Entendemos que, con ello, la norma no se refiere a que estemos ante un procedimiento monitorio distinto, sino que contiene algunas reglas distintas respecto del procedimiento monitorio general, como pueden ser el tipo de documentos a aportar con la petición inicial, o las reglas de la competencia territorial. Pero esto en ningún caso implica que estemos ante dos procedimientos monitorios distintos.

Pero a pesar de todo ello, no negamos la posibilidad que tienen los comuneros de reclamar las deudas de los propietarios deudores derivadas del incumplimiento de su obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y de la constitución del fondo de reserva. Pero entendemos que no podrá realizarse a través del procedimiento monitorio, cuya reclamación queda reservada a la comunidad de propietarios a través de su presidente o administrador. Podrán hacerlo a través del procedimiento declarativo que corresponda a la cuantía reclamada, si bien sobre el comunero recaerá la carga de la prueba de la existencia de la deuda, aunque consideramos que en el acta de la última junta ya figurará la misma, lo que unido a la declaración del administrador harán prueba plena en juicio. En el caso de que por cualquier motivo no se reconociera en estos supuestos la deuda en el correspondiente acuerdo de junta, siempre cabrá la posibilidad de que el comunero demandante acredite la existencia de deuda mediante la correspondiente prueba pericial contable, ya que contará con las actas en las que consten los acuerdos donde se determine la obligación de pago, así como que podrá requerir al administrador para que le entregue los justificantes de haberlos realizado. No obstante, sería aconsejable para el comunero que pretenda reclamar las cantidades adeudadas a la comunidad, antes de interponer la demanda, hacer uso de la diligencia preliminar consignada en la regla 4.ª del artículo 256.1 LEC, a través de la cual podrá obtener la documentación suficiente para acreditar los hechos sobre los que fundamente

su pretensión, pudiendo incluso ser la base de la prueba pericial anteriormente referida.

Establecía el derogado artículo 21.4 LPH que la reclamación de pago formulada a través del procedimiento monitorio no sólo puede dirigirse contra el actual propietario de la vivienda, sino también contra el anterior en los casos en que éste deba responder. Y ello, bien por tratarse de una obligación que resulte exigible con anterioridad a la transmisión de la titularidad dominical, tal y como dispone el artículo 17.11 LPH; o bien porque quien transmitió el elemento privativo incumplió con su obligación de notificar a quien ejerce la función de secretario, el cambio de titularidad dominical, como en ese sentido establece el artículo 9.1.i) LPH. En ambos casos, podría dirigirse la reclamación contra el nuevo propietario, contra el anterior o contra los dos, sin perjuicio de la relación interna entre ellos. El primer caso se fundamentaba en la afección real a que se refiere el tercer párrafo del artículo 9.1.e) LPH, mientras que, en el segundo, su fundamento se centraba en el incumplimiento de la obligación de notificación de cambio de titularidad contenida en el artículo 9.1.i) LPH. En este caso, podíamos desechar la existencia de litisconsorcio pasivo necesario, como es propio en las obligaciones solidarias. Por supuesto, se dejaba a salvo la posibilidad de repetir contra el actual propietario, sólo en el supuesto de falta de comunicación de cambio de titularidad, puesto que en el caso de afección real, el supuesto será el contrario, ya que si el actual propietario debe pagar una deuda del anterior propietario para evitar el embargo de su elemento privativo, podrá repetir contra el auténtico deudor, que es el anterior propietario, por serlo en el momento en que el pago era exigible, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.11 LPH. Tras la aprobación de la Ley 10/2022, de 14 de junio, la situación ha cambiado porque la reforma ha derogado esta posibilidad, a nuestro juicio de un modo incomprensible. Entendemos que probablemente se trate más de un descuido del legislador que de una intención real de eliminar esta posibilidad, que esperemos se resuelva en futuras reformas.

Ya hemos tenido ocasión de señalar cómo quien debe pagar es el titular dominical del elemento privativo, con independencia del título y modo de adquisición. Es decir, se puede adquirir en virtud de contrato privado sin que la transmisión tenga acceso al Registro de la Propiedad, lo que no obsta para que el adquiriente no inscrito sea el auténtico titular dominical. En este sentido, el derogado artículo 21.4 LPH disponía que se podía dirigir la reclamación contra el titular registral, si bien teniendo en cuenta que a diferencia del supuesto anterior, siempre debe ser reclamado el titular dominical obligado al pago, puesto que como ya hemos tenido ocasión de manifestar, la demanda dirigida contra el titular registral sería exclusivamente a los únicos efectos de poder anotar el correspondiente embargo y proseguir la realización del bien en fase de ejecución, pero nunca a efectos de ser reclamado de pago. Esto parecía

contradecir lo manifestado en el segundo párrafo del precepto, en cuanto que señala que la petición inicial podrá dirigirse contra *"cualquiera de los obligados"*. Esta aparente contradicción no es tal, ya que el precepto autorizaba a que se dirigiera la petición a los obligados al pago, y el titular registral, como hemos señalado, no lo es; su intervención en el procedimiento se circunscribe a la realización del elemento privativo, ya que la resolución que se dictara le afectaría en su condición de titular registral. El hecho de que la demanda se dirigiera contra el titular registral tan sólo a los efectos de garantizar la ejecución de la resolución condenatoria dictada, como hemos tenido ocasión de señalar en distintos apartados, fue fruto la de doctrina jurisprudencial.

Ésta doctrina jurisprudencial se ha consagrado legislativamente a través de la introducción del nuevo artículo 21.2 LPH por la Ley 10/2022, de 14 de junio. Lo que era una realidad consagrada en la práctica forense, ahora ha sido articulada legalmente a través de esta reforma, lo cual consideramos un acierto, por un doble motivo. En primer lugar, porque entendemos que la legislación debe fundamentarse en muchas ocasiones en la práctica judicial, sin perjuicio de no olvidar nunca la enriquecedora aportación al curso legislativo de la doctrina científica. En segundo lugar, porque consideramos que el titular registral que ha transmitido el inmueble sin inscribirlo, no es el auténtico propietario del mismo, por lo que no es el sujeto pasivo de la obligación.

2.4.- Competencia territorial

La competencia territorial establecida para el procedimiento monitorio regulado en los artículos 21 LPH y 812 y ss. LEC viene determinada en el último inciso del primer párrafo del artículo 813 LEC, donde considera competente, a la libre elección del demandante, que en todo caso será la comunidad de propietarios, el Juzgado del domicilio del deudor o del *"lugar donde se halle la finca"*.

La norma concede facultad de elección al demandante, pero es de aplaudir el hecho de que se separe de la norma general relativa al fuero de las personas físicas contenido en el artículo 50.1 LEC, en cuanto que establece como competente el Juzgado del domicilio del demandado. Entendemos acertada la posibilidad de elegir el Juzgado donde se encuentre el inmueble, por cuanto que en los casos en que el demandado resida fuera, puede resultar muy costosa a la comunidad de propietarios la reclamación, en relación con lo exiguo en muchos casos de las cantidades reclamadas, por lo que favorece a la comunidad en el ejercicio legítimo de acciones para la obtención de las cantidades adeudadas el poder ejercer la acción de reclamación en el mismo partido judicial donde radica la finca.

Ahora bien, esta mención específica a la competencia territorial respecto del proceso monitorio en materia de propiedad horizontal nos parece totalmente innecesaria, ya que el legislador se podía haber remitido al fuero general en esta materia, contenido en la regla 8ª del artículo 52.1 LEC que señala literalmente: *"en los juicios en materia de propiedad horizontal, será competente el tribunal del lugar en que radique la finca"*. Lo que ocurre es que el artículo 813 LEC añade la posibilidad de elección también del Juzgado del domicilio del demandado deudor, si bien, a nuestro juicio este fuero alternativo resulta innecesario. Nada justifica una regla especial que determine la competencia territorial apartándose de la general, cuando ésta es suficiente.

Por último, señalar que el segundo párrafo del artículo 813 LEC excluye la posibilidad de disposición del fuero, ya sea mediante sumisión expresa o tácita, pero resulta que el artículo 54.1 LEC ya proscribía esta posibilidad respecto del fuero general de los procedimientos en materia de propiedad horizontal. Por ello, reiteramos que hubiera sido suficiente con la remisión a las reglas generales de la competencia territorial, además de no comprender muy bien por qué se incluye la alternativa de demandar en el domicilio del demandado deudor, cuando éste sea diferente al del lugar donde se haya la finca, puesto que en nada beneficia a la comunidad de propietarios., ni facilita el cobro de la deuda.

2.5.- Certificación de deuda

Establece el artículo 21.3 LPH que para poder formular la petición inicial de procedimiento monitorio, es requisito ineludible que se acompañe de una certificación del acuerdo de la junta de propietarios por el que se apruebe la liquidación de la deuda.

Este acuerdo, tiene que tener en todo caso, el carácter de previo, es decir, debe ser de fecha anterior a la petición inicial del procedimiento monitorio. Aunque el artículo 231 LEC concede facultad para la subsanación de los defectos procesales, y entre ellos, el de la falta de aportación de la certificación de deuda a que nos estamos refiriendo, tiene como límite que la certificación exista con anterioridad. Significa que no bastará, ni tendrá efectos tendentes a la subsanación la presentación de certificación de deuda de fecha posterior a la petición inicial del procedimiento monitorio. Lo que puede ser objeto de subsanación es la presentación posterior de una certificación que ya previamente existiera.

El derogado artículo 21.2 LPH exigía no sólo que la certificación sea previa, en el sentido de ser de fecha anterior a la petición inicial del procedimiento monitorio, sino que fuera notificada a los propietarios deudores conforme a la forma contenida en el artículo 9 LPH. En el vigente artículo 21.3

LPH desaparece la mención al artículo 9 LPH, señalando exclusivamente que debe acreditarse documentalmente que la certificación haya sido previamente notificada al deudor. Consideramos acertado el criterio de que la única forma de acreditar la previa notificación al propietario deudor es mediante la correspondiente prueba documental, no siendo admisibles otros medios de prueba como la testifical. Dicha aportación documental es un requisito de procedibilidad, en el sentido de que si no se acompaña junto a la petición inicial monitoria, no será admitido aquella a trámite y se archivará el procedimiento. Sin embargo, merece nuestra crítica la desaparición a la referencia que se realizaba en el derogado artículo 21.2 LPH al artículo 9 del mismo texto legal. El primer párrafo del artículo 9.1.h) establece con precisión el lugar donde deben practicarse estas notificaciones, si bien entendemos que dentro de una interpretación integradora del nuevo precepto, no hay nada que excluya los domicilios citados cómo los correctos a efectos de la notificación. Señala el vigente artículo 21.3 LPH como forma de notificación subsidiaria la notificación presunta, haciéndolo de forma notablemente escueta. Sin embargo, el segundo párrafo del artículo 9.1.h) LPH regula de forma detallada la notificación presunta, por lo que la reforma realizada en esta materia del artículo 21 LPH, lejos de enriquecer la regulación actual, la empobrece. Hubiera bastada a nuestro juicio, que se hubiera mantenido la remisión al artículo 9.1.h) LPH.

También desaparece en este caso la mención que se realizaba en el derogado artículo 21.2 LPH a los *"propietarios afectados"*, algo que por un lado compartimos en cuanto que afectados pueden ser todos los copropietarios, en el sentido de ser acreedores de la cantidad no pagada por el propietario deudor. Sin embargo, sí que merece nuestra crítica el hecho de que se sustituya el término *"propietarios"* por simplemente *"deudor"*. Da la sensación que el legislador no quisiera dejar sentado que el auténtico deudor es el propietario. Esta reforma no cambia el criterio de que el auténtico sujeto pasivo de la deuda es el propietario, pero parece que titubea a la hora de plasmarlo en el texto legal. Por ello entendemos como más acertado que el texto legal se refiriera al propietario deudor.

Un motivo de que la notificación de la deuda sea previa, es que el propietario deudor reclamado no pueda alegar desconocimiento de la misma, algo que por otra parte sería difícil de hacer si se ha practicado en debida forma la notificación del acta de la junta de propietarios donde se adoptó el acuerdo por el que se aprobaba la obligación de pago incumplida, y que ahora es objeto de reclamación monitoria. Otro de los motivos es otorgar al deudor la posibilidad de pagar la deuda con carácter previo a formular la reclamación monitoria, evitando con ello procesos judiciales, gastos, incertidumbre y, sobre todo, que se altere la normal convivencia comunitaria, puesto que existe cierta tendencia a la estigmatización de aquel propietario que ha sido judicialmente

requerido de pago. Si el deudor paga lo adeudado tras recibir la certificación, cualquier reclamación monitoria deberá ser desestimada, puesto que no podrá ser requerido de pago quien previamente ya ha pagado la deuda.

Respecto de la forma de la certificación de deuda, es detallada con claridad en el artículo 21.3 LPH, por lo que debe constar el siguiente contenido esencial:

1.- Fecha de expedición de la certificación: aunque parezca secundario, debe constar la fecha, puesto que será la forma de acreditar el carácter previo a la petición monitoria al de la certificación.

2.- Acuerdo comunitario: es esencial certificar el acuerdo comunitario, entendiendo que es conveniente que contenga la transcripción literal del mismo. Además, no basta con que el acuerdo contenga la cantidad total objeto de reclamación, sino que debe contener y posteriormente debe certificarse lo siguiente: desglose de fechas, conceptos y cantidades objeto de reclamación[882]. El fundamento de ello es negar la posibilidad al deudor de alegar el desconocimiento del origen de la deuda, además de evitar la posible indefensión cuando se le impida oponer motivos para el impago, o bien, que determinada deuda ya está pagada. Si se reclama una cantidad alzada se impide la defensa del demandado, pudiéndosele causar indefensión. Si bien esto ya venía siendo considerado así a nivel doctrinal, ahora aparece consagrado legalmente a nivel legal en el artículo 21.3 LPH, al señalar que el certificado deberá contener *"el importe adeudado y su desglose"*. Esta reforma va por detrás de lo que ya venía siendo habitual en la práctica forense.

3.- Firma de quien actúa como secretario: establece el artículo 13.6 LPH que las funciones de secretario podrán ser ejercidas por una misma persona, o bien ser dos, una que ostentará las funciones de secretaría y otra las de administrador. Con carácter habitual, los cargos de secretario y administrador suelen unirse en una misma persona. Dicho precepto manifiesta que el cargo de administrador puede recaer en un propietario, en cuyo caso será habitualmente quien también ejerza las funciones de secretario. Igualmente pueden ser personas físicas ajenas a la comunidad, con *"cualificación profesional*

---

[882] En este sentido, TORRES LÓPEZ, A. Artículo 21. La reclamación a morosos. Artículo monográfico. 2016. Editorial Sepín. SP/DOCT/21001. *"Liquidar supone determinar el importe de una deuda, consecuencia de lo cual no es suficiente, por ejemplo, como lamentablemente reflejan muchas actas de Juntas de Comunidad, indicar, sin más, que el propietario del piso X adeuda la cantidad de 900 euros. Señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 25 de noviembre de 2009 (SP/SENT/504706) que una liquidación es algo más que el simple reflejo de un saldo, ya que para liquidar hay que ajustar formalmente una cuenta, hay que comprender en ella todas las operaciones que le sirven de base, es decir, su ajuste con los fundamentos en que se sustenta, a través de los cuales se llega al resultado de la misma, no siendo suficiente la simple expresión de un guarismo carente de apoyo alguno"*.

suficiente y legalmente reconocida" para ello; entendiendo que en este caso se está refiriendo el texto legal a los Administradores de fincas colegiados, y ello, sin perjuicio de que varias de estas personas físicas se agrupen en sociedades profesionales para su ejercicio, posibilidad reconocida en el precepto al señalar *"... otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico"*, si bien se exige que la administración social y la participación mayoritaria sea de administradores de fincas colegiados, según dispone el artículo 4 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales. También podrá ejercer funciones de secretario determinadas corporaciones, tales como las Cámaras de la Propiedad Urbana. Este es uno de los aspectos que merecen mayor alabanza de la reforma del artículo 21 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, en el sentido que permite que la certificación de deuda pueda ser suscrita exclusivamente por el secretario administrador de la comunidad *"con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida"*, de redacción similar a la anteriormente referida del artículo 13.6 LPH. Para que esto pueda ser así, se exige el requisito de que el secretario administrador profesional no sea quien vaya a ser quien exija judicialmente la deuda en nombre de la comunidad, en virtud de la facultad que le otorga, previa autorización en junta, el último inciso del artículo 21.2 LPH. Va a suponer una mayor agilidad en la reclamación de las deudas comunitarias, así como reconocer la eficacia en la gestión comunitaria de los administradores de fincas colegiados.

4.- Visto Bueno del presidente: la firma del presidente será requisito imprescindible para la validez de la certificación, junto a la del secretario comunitario, salvo en el caso de que, de conformidad con la posibilidad que otorga el artículo 13.5 LPH, las funciones de secretario y presidente sean ejercidas por una misma persona. También en los supuestos contemplados en el apartado anterior, en que el secretario administrador cuente *"con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida"* y vaya a ser el quien encabece la petición inicial del procedimiento monitorio, no será preciso el Visto Bueno del presidente de la comunidad. Entendemos que será exigible la firma del presidente cuando aun existiendo administrador de fincas profesional, éste no ostente la condición de secretario comunitario. Con carácter habitual, la firma del presidente se consigna bajo la expresión *"Visto Bueno"* o *"V.ºB.º"*, si bien entendemos que no es necesario que conste expresamente dichas menciones, puesto que con el simple hecho de que el presidente firme la certificación, entendemos que de forma implícita está otorgando el visto bueno a la misma, sin que una mera omisión de esa fórmula invalide la certificación que contenga todas las menciones esenciales, incluida la firma del presidente comunitario.

Entiende MAGRO SERVET[883] que si el presidente se niega injustificadamente a la firma, podrá ser sustituido por el vicepresidente.

5.- Acuerdo comunitario para el ejercicio de la acción y designación de profesionales: ya hemos tenido ocasión de tratar anteriormente el requisito para el ejercicio de acciones judiciales por parte de la comunidad de propietarios. Debe aprobarse previamente su ejercicio en junta de propietarios. Por lo tanto, en esta certificación también podría incluirse la aprobación del ejercicio de la acción, si bien nada impide que sea consignada en certificación posterior en otro documento que sea de los que se acompañen a la demanda rectora de la litis. Además del acuerdo aprobatorio del ejercicio de la acción, también puede incluirse el acuerdo por el que se faculta al presidente para el nombramiento de Abogado y Procurador que puedan defender y representar a la comunidad de propietarios, así como suscribir los documentos precisos para ello, ya sea escritura pública de poder para pleitos, ya sea apoderamiento *"apud acta"*, otorgado en sede judicial. Y ello tanto en la fase monitoria, si bien su intervención no es preceptiva, a nuestro juicio es sumamente aconsejable, más con la especialidad que en materia de costas se determina en el artículo 21.5 LPH y al que posteriormente haremos referencia; como en la fase declarativa, que si superara los 2.000 euros de cuantía devendría en postulación forzosa. Nuestro criterio es que, a la hora de producirse la reclamación previa extrajudicial, es conveniente incluir estos apartados en la certificación, puesto que aporta mayor contundencia a la misma, así como se evita la multiplicidad documental junto al escrito de petición inicial de procedimiento monitorio.

6.- *"Diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede"* a notificar en tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad: cuando no sea posible notificar la certificación del acuerdo comunitario en el domicilio del demandado en la forma que vamos a ver más adelante, el segundo párrafo del artículo 9.1.h) y el artículo 21.3 LPH permiten que la notificación de cualquier citación, y por supuesto de la certificación a que se refiere el artículo 21.3 LPH, pueda hacerse en el tablón de anuncios o cualquier lugar visible de la comunidad. Se exige que se hagan constar los motivos por los cuales no ha podido ser notificada la certificación de deuda; entendemos que ello se deduce de la condición subsidiaria de la notificación presunta. En este caso, esta diligencia debe ser suscrita igualmente por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, no bastando a tal efecto las firmas de ambos consignadas en la certificación de deuda, porque lo que ahora suscriben con su firma es la fecha, motivos por los que no se pudo realizar la

[883] MAGRO SERVET, V. Acciones Civiles. Tomo IV Pág.342. Director: Llama Pombo, E. 2019. Editorial Wolters Kluwer. ISBN 978-84-9020-836-6.

certificación, así como la exposición de la misma durante el tiempo legalmente establecido.

De la misma forma que anteriormente hemos señalado que la certificación debe ser previa y tal carácter es insubsanable, lo mismo podemos decir respecto de la notificación presunta al propietario deudor. No es admisible que se formule petición inicial de procedimiento monitorio, y después notificar la certificación de deuda, puesto que si no se ha practicado con carácter previo, no podrá admitirse por el órgano judicial la petición inicial de procedimiento monitorio, siendo un defecto procesal insubsanable.

Respecto de su práctica resulta aplicable el artículo 9.1.h) LPH, en cuanto que establece como obligación de todo propietario la notificación a quien ejerce de secretario comunitario, notificación que ha de ser fehaciente, es decir, que permita dejar constancia de su recepción, y ello en un domicilio en España al objeto de recibir en él las notificaciones y citaciones comunitarias. Entendemos un acierto que el precepto establezca que el domicilio se encuentre en España, puesto que existiendo en ella una gran cantidad de viviendas utilizadas para el disfrute vacacional por ciudadanos extranjeros, sería inviable para una comunidad de propietarios las notificaciones permanentes en el extranjero, lo que les causaría una evidente indefensión. El precepto tiene como objeto todo tipo de notificaciones, por lo que también debemos entender incluidas las de la certificación a que se refiere el artículo 21.3 LPH. Por lo tanto, es en ese domicilio donde se tiene que intentar inicialmente la notificación de la certificación de deuda.

Si en el domicilio designado no hubiera podido practicarse la notificación de deuda, o el propietario no hubiera designado tal domicilio, se intentará hacerlo en la vivienda o local sito en la comunidad reclamante donde el deudor es copropietario. En este caso, puede suceder que no fuera hallado el deudor en dicha vivienda, si bien será suficiente con la entrega al ocupante de la misma, ya sea un familiar, un arrendatario o persona que la habite por cualquier otro título. Si aquí tampoco hubiera sido posible la notificación de la certificación de la deuda, es cuando se acudirá al último remedio, que consiste en la colocación de la certificación de deuda en lugar visible de la comunidad, con la diligencia anteriormente descrita. Esta forma de notificación tiene el mismo efecto que si se hubiera notificado personalmente al deudor.

Sin perjuicio de lo anterior, pudiera producirse una vulneración del Reglamento General de Protección de Datos -como ya tuvimos ocasión de analizar cuando tratamos el artículo 9.1.h).II LPH-, entendemos que esta vulneración se dará únicamente cuando no pueda acreditarse que se ha producido un intento de notificación de la deuda por otro medio posible,

acudiéndose al remedio residual tan sólo en caso de absoluta imposibilidad. No obstante, la SAN de 27 de septiembre de 2019[884] exige una especial diligencia en el intento de notificación de la certificación, para entender que la publicación de estos datos se halla amparado en precepto legal, en este caso el artículo 9.1.h) LPH, así como que también se entiende vulnerada la normativa de protección de datos cuando el tablón de anuncios o lugar donde se coloca la certificación de deuda es visible no sólo por los ocupantes del edificio, sino también por terceros[885]. A nuestro juicio, esto resulta prácticamente imposible de cumplir, por cuanto que los elementos comunes del edificio, tales como portal, escaleras, ascensor, etc., donde se pudiera colocar la certificación, son todos accesibles a terceros, lo que en la práctica implicaría dejar sin contenido lo establecido en el segundo párrafo del artículo 9.1.h) LPH. Creemos que prima la viabilidad de la relación monitoria de deuda, máxime si tenemos en cuenta que a este remedio sólo se acudirá subsidiariamente y derivado de un incumplimiento del deudor de notificar un domicilio válido en España, o de una actitud obstativa de este a recibir las notificaciones comunitarias a fin de evitar la reclamación de la deuda.

En este sentido, GAMELLA CARBALLO[886] propone como solución la adopción de un acuerdo comunitario por el que se autorice la publicación en el

---

[884] SAN, Sala de lo Contencioso-Administrativo, (Sec. 1.ª), de 27 de septiembre de 2019.SP/SENT/1020854. *"Por tanto, hay que entender que no se ha cumplido la obligación contenida en la letra h) del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal por la Comunidad recurrente. Por otro lado, como se deriva del acta notarial de 7 de febrero de 2017, que se acompañó con la denuncia, y las fotos que contiene la misma, el tablón de anuncios de la Comunidad de Propietarios, donde se expuso la convocatoria de la junta, se podía ver no solo por los inquilinos del edificio, de los que muchos no son propietarios, sino también por terceras personas ajena a la Comunidad que visitasen el edificio"*.

[885] En este sentido, se pronuncia igualmente la Agencia Española de Protección de Datos, https://sedeagpd.gob.es/sede-electronica-web/vistas/infoSede/detallePreguntaFAQ.jsf?idPregunta=FAQ%2F00128

"La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 16.2 prevé que "la convocatoria de la Junta contenga la relación de vecinos morosos que estén privados del voto", siendo una buena práctica la notificación de la convocatoria individual por correo, la inclusión en cajetín, o mediante intranet con clave y contraseña, evitándose cualquier medio que pueda suponer el acceso por terceros (Internet). No obstante la difusión de la lista de un vecino deudor podrá publicarse únicamente en el supuesto recogido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal apartado h) párrafo segundo, "Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto." Para proceder de esta forma deberán acreditarse los intentos de notificación. No es legal, desde la óptica de protección de datos, exponer la lista de vecinos deudores a la vista de terceros".

[886] GAMELLA CARBALLO, S. ¿Cuándo es posible notificar en el tablón de anuncios sin vulnerar la normativa de protección de datos? Opinión. Marzo 2021. Editorial Sepín. SP/DOCT/111458. *"La Ley de Propiedad Horizontal establece un sistema de notificaciones*

tablón de anuncios, lo que implicaría aprobar cesión de datos. El problema es la posibilidad de que no cuente con el voto afirmativo del propietario que posteriormente se convierta en deudor de la comunidad, en cuyo caso entendemos que el mismo no ha realizado un acto expreso de cesión de datos. En este sentido, entendemos con la autora citada que debe proponerse una reforma legislativa de deje debidamente resuelto el debate, puesto que bien parece que el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.1.h) LPH puede significar correlativamente el incumplimiento de la normativa de protección de datos.

Por ello, proponemos que en este sentido se modifique la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Se propone añadir al artículo 72.1.b) LOPDPGDG[887] la excepción referente a la notificación presunta, avalado por lo dispuesto en el artículo 6.1.c) RGPD[888].

Sin perjuicio de todo lo anterior, un método fehaciente de notificación de la certificación de la deuda al deudor es el burofax[889], si bien tiene el

---

que debe ser escrupulosamente cumplido para que no existan vulneraciones de la normativa de protección de datos, que se ampara como licitud del tratamiento en el cumplimiento de una obligación de carácter legal o en el acuerdo de la junta, aunque este tema nunca ha sido resuelto con claridad por parte de la AEPD, que siempre deja abierta una posible vulneración de los datos personales la publicación en el tablón de anuncios pese a la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que considero que sería recomendable acordar en Junta la publicación en el tablón de anuncios, pues así el tratamiento de datos personales estaría amparado en el consentimiento. Pero esta solución, parche o como podamos llamarlo (hasta que se legisle de una manera más concreta) plantea dudas acerca del tipo de acuerdo que debería adoptar la Comunidad, ¿bastaría con una mayoría simple?, o ¿estamos hablando de una modificación estatutaria?, y conforme al RGPD ¿sería legítimo el consentimiento con una mayoría simple?".

[887] Artículo 72.1.b) LOPDPGDG: *"Artículo 72. Infracciones consideradas muy graves: 1. En función de lo que establece el artículo 83.5 del Reglamento (UE) 2016/679 se consideran muy graves y prescribirán a los tres años las infracciones que supongan una vulneración sustancial de los artículos mencionados en aquel y, en particular, las siguientes: b) El tratamiento de datos personales sin que concurra alguna de las condiciones de licitud del tratamiento establecidas en el artículo 6 del Reglamento (UE) 2016/679"*.

[888] Artículo 6.1.c) RGPD: *"Artículo 6. Licitud del tratamiento: 1. El tratamiento solo será lícito si se cumple al menos una de las siguientes condiciones: c) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento"*.

[889] Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales. Artículo 14. Servicios postales.

"1. De acuerdo con las garantías que se otorgan al envío, los servicios postales se clasifican en: servicios de envíos generales, servicios de envíos certificados y servicios de envíos con valor declarado. b) Son servicios de envíos certificados los que, previo pago de una cantidad predeterminada a tanto alzado, establecen una garantía fija contra los riesgos de

inconveniente de que no sea recogido por el deudor, sin que a nuestro juicio la falta de recepción, aunque sea por causa imputable al receptor, equivalga a una notificación correctamente efectuada, puesto que como ya hemos señalado, bien puede subsanarse mediante la exposición del certificado en tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad.

Otra forma de notificación es mediante la interposición de papeleta de conciliación, en la cual se aporte documentalmente la certificación. En este caso, tendrá un doble objeto: por un lado, notificar junto a la papeleta la certificación de deuda, y aunque no acudiera a la celebración del acto de conciliación, ésta estaría notificada; por otro tiene la función de evitar el procedimiento monitorio, dando la posibilidad al deudor de pagar sin condena en costas, dada la postulación voluntaria en el caso de la conciliación judicial.

Por último, existe una forma de notificación mediante la intervención de un tercero prestador de servicios de confianza, quien actúa al amparo de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico y la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza. El tercero prestador de servicios de confianza certifica la entrega -o falta de la misma- y su contenido, sin perjuicio del depósito notarial del contenido de la comunicación.

En la práctica forense, en ocasiones se abusa de la notificación presunta de la certificación de deuda, es decir, prescindiendo de intentar con ahínco notificar en el domicilio señalado en España conforme el párrafo primero del artículo 9.1.h) LPH. Ante el primer revés se pasa directamente a su colocación en lugar visible de la comunidad, con lo que se priva al deudor de la posibilidad de un conocimiento adecuado de la deuda y su próxima reclamación en sede judicial. Entendemos que no se puede pretender que la comunidad de propietarios despliegue unos medios de averiguación de los que no dispone, pero si se diera el caso de haberse designado un domicilio en España y en él no se hubiere podido practicar por cualquier motivo la notificación, ello no impide que en caso de que dicho domicilio no fuera el de

---

pérdida, sustracción o deterioro, y que facilitan al remitente, en su caso a petición de éste, una prueba del depósito del envío postal o de su entrega al destinatario".

"2. Por las prestaciones básicas o complementarias que conllevan, los servicios pueden ser: b) Rápidos, cuando el servicio, además de su mayor rapidez y seguridad en la recogida, distribución y entrega de los envíos, se caracteriza por todas o algunas de las siguientes prestaciones suplementarias: garantía de entrega en una fecha determinada; recogida en el punto de origen; entrega en mano al destinatario; posibilidad inmediata de cambiar de destino o destinatario; confirmación al remitente de la recepción de su envío; supervisión, seguimiento y localización de los envíos; trato personalizado a los clientes y prestación de un servicio bajo demanda, como y cuando se solicite por el usuario".

la comunidad de propietarios, se intente allí también la notificación, donde puede ser hallado un inquilino o cualquier otro tipo de ocupante, quien dé traslado al propietario de la certificación que deba ser notificada al deudor. En definitiva, la notificación presunta sólo debe proceder cuando resulte de todo punto imposible la notificación expresa, pero esta última debe ser la regla general. Entendemos que le corresponde a la comunidad de propietarios acreditar que ha intentado notificar la certificación de deuda al propietario conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 9.1.h) LPH. Consideramos que para que prospere la acción derivada del artículo 21 LPH, la comunidad de propietarios debe acreditar haber intentado previamente la notificación de la certificación de deuda, algo que puede hacer fácilmente mediante resguardo de burofax con notificación negativa y copia auténtica del contenido de la certificación, bien a través del requerimiento notarial o, por otro lado, a través de la diligencia negativa de notificación de la papeleta de conciliación. Entendemos que debe reformarse el artículo 21 LPH, en el sentido anterior, es decir, no admitirse la notificación presunta de la certificación de deuda, sin que previamente se acredite haberse intentado notificación expresa. La reforma que proponemos tiene la combinación de la regulación establecida en los artículos 9.1.h) LPH y 21.3 LPH, lo que otorga mayor seguridad jurídica a la comunidad de propietarios reclamante.

Cabe destacar la contradicción evidente entre la regulación de las formas subsidiarias de notificación contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal y las que se proponen en el Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia. Mientras que en la actualidad los artículos 9.1.h) y 21.3 LPH admiten la posibilidad de notificación presunta, la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil a través del proyecto de ley anteriormente referido parece que pretende excluir esta posibilidad con la reforma del artículo 815.2 LEC[890]. La nueva regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil parece excluir la notificación presunta como forma de notificación subsidiaria, si bien consideramos que se trata más de un descuido del legislador que de una supresión intencionada, dado que dicho proyecto de ley es anterior a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio. Esta última norma destaca especialmente la notificación presunta como forma

[890] Artículo 20, apartado 142 del Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 22 de abril de 2022. Núm. 97-1: Se modifica la redacción del artículo 815.2 LEC. *"En las reclamaciones de deuda a que se refiere el número 2.º del apartado 2 del artículo 812, la notificación deberá efectuarse en el domicilio previamente designado por el deudor para las notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la comunidad de propietarios. Si no se hubiere designado tal domicilio, se intentará la comunicación en el piso o local, y si tampoco pudiere hacerse efectiva de este modo, se le notificará conforme a lo dispuesto en el artículo 164 de la presente ley"*.

subsidiaria de notificación, por lo que esperamos que en el trámite parlamentario se corrija esta contradicción a favor de aquella.

Una cuestión que debe examinarse es la notificación al anterior propietario a través del tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad, cuando éste deba responder de cantidades adeudadas a la comunidad. En este sentido, MARTÍN RIOS[891] distingue si la comunidad de propietarios es conocedora de la transmisión del inmueble y, por tanto, de que ese ya no es el domicilio del deudor. Para el primer caso, ya que se ha producido un incumplimiento de la obligación de la notificación del cambio de titularidad prevista en el artículo 9.1.i) LPH, considera que la notificación presunta es suficiente; sin embargo, cuando ya ha conocido la transmisión, y por tanto que el anterior propietario ya no reside en el edificio comunitario, *"se estaría llevando a cabo una notificación inocua y originadora, asimismo, de una situación de indefensión"*, con lo que no se estaría cumpliendo con los presupuesto del artículo 21 LPH.

Entendemos que la notificación de la certificación debe ser como tal, es decir, una auténtica notificación de los acuerdos elaborada con la forma citada al principio de este apartado, entendiendo que no es suficiente acreditar que se ha notificado el acta donde se ha aprobado la deuda. Y ello porque una cosa es notificar la certificación a que se refiere el artículo 21.3 LPH, otra bien distinta es la notificación del acta a que se refiere el párrafo segundo del artículo 19.3 LPH. Por lo tanto, es obvio que, si bien donde la ley no distingue, no debemos distinguir nosotros; donde la ley sí que distingue, la misma debe vincular también a la comunidad de propietarios.

Pero esta certificación no sólo viene regulada en la Ley de Propiedad Horizontal, sino también en la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo 812.2.2.º LEC establece que la certificación es documento necesario a aportar junto a la petición inicial del procedimiento monitorio, como documento que acredite la deuda, si bien a nuestro juicio más que acreditar la deuda, constituye tan sólo un principio de prueba que puede ser contradicho en la fase declarativa tras la oportuna oposición del deudor. Redacción similar a la del vigente artículo 21.3 LPH, si bien éste se refiere a demanda cuando realmente no podemos calificarla como tal, sino como simple petición inicial de procedimiento monitorio. Calificarla de demanda desnaturalizaría este tipo de procedimientos.

Esta notificación deberá constar documentalmente en el procedimiento, por cuanto que como se ha señalado en el epígrafe anterior, su aportación es requisito de procedibilidad para la admisión de la petición inicial monitoria,

[891] MARTÍN RÍOS, M.P. Los procesos en materia de propiedad horizontal: (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial). Pág. 220. Tirant Lo Blanch. 2006. ISBN 84-8456-534-3.

puesto que conforme el artículo 815.1 LEC el Letrado de Administración de Justicia examinará con carácter previo a formular el requerimiento al deudor, el cumplimiento del citado requisito.

2.6.- Objeto de la reclamación

2.6.1.- Gastos comunes debidos

Establece el artículo 21.2 LPH los gastos que constituirán el principal, objeto de reclamación a través del procedimiento monitorio. El precepto señala que podrán ser objeto de reclamación los gastos comunes; sin embargo, consideramos como más adecuada la calificación de los mismos como gastos generales, que es la que contiene el artículo 9.1.e) LPH. Dentro de estos gastos generales, como ya hemos tenido ocasión de señalar anteriormente, debemos considerar también incluido el fondo de reserva, siendo un acierto su inclusión expresa como objeto del procedimiento.

Ya hemos tenido ocasión de referirnos anteriormente a distintas clasificaciones de gastos comunes del edificio, pero la reforma operada a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, ha querido despejar todas las dudas acerca de qué gastos se consideran comunes o generales del edificio. Entiende como gastos comunes o generales del edificio tanto los gastos ordinarios y extraordinarios, los generales o individualizables y el fondo de reserva comunitario. Echamos de menos la mención expresa a los gastos generales con independencia de su origen, ya sea este voluntario u obligatorio. Con la regulación anterior, no había ninguna duda de que debían incluirse los gastos derivados de los artículos 10 y 17 LPH, por entenderse que los mismos están incluidos dentro de la expresión gastos generales del artículo 9.1.e) LPH. Lo que ha pretendido el legislador es abarcar como gastos generales del edificio todos los gastos con independencia de su previsibilidad u origen; en definitiva, plasmar a nivel legislativo lo que era una realidad judicial.

Sentado ya que podrán ser objeto de reclamación todos los gastos generales, habrá que delimitar temporalmente los mismos. Por un lado, no podrán ser objeto de reclamación aquellos gastos generales que hayan prescrito, con un plazo de prescripción de 5 años conforme a lo dispuesto en el artículo 1966.3 CC, teniendo en cuenta la posibilidad de interrupción del plazo. Dentro de los gastos no prescritos, se podrán reclamar aquellos que hayan sido objeto de liquidación de deuda a través del correspondiente acuerdo comunitario, que como ya se ha señalado, deberá constar documentalmente a través de la correspondiente certificación. Conforme a la regulación anterior a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, la reclamación se limitaba a las deudas objeto del acuerdo de liquidación. Ya hemos tenido ocasión de analizar en su momento la regulación

inicial del juicio especial de reclamación a morosos, que permitía la acumulación, incluso en fase ejecución, de las deudas que se fueran generando con posterioridad. El vigente artículo 21.3 LPH adopta una posición intermedia entre ambas, contemplando la posibilidad de reclamar las cuotas que se devenguen hasta la notificación de la deuda. Introduce la posibilidad de incluir deuda no liquidada en junta, lo que priva al copropietario considerado deudor de la posibilidad de explicar ante la misma los motivos por los que considera no debe pagar esas cuotas. Si se refiriese exclusivamente al pago de cuotas mensuales ya aprobadas y no impugnadas, o que habiéndolo sido no se hubiera solicitado su suspensión cautelar, parece que no tendría mayor inconveniente. No obstante, entendemos que puede causar grave indefensión respecto de deudas devengadas con carácter extraordinario y posteriores al acuerdo de liquidación de deuda, pero con anterioridad a la notificación de este acuerdo. Debido al carácter extraordinario, y por tanto imprevisible de la deuda, hace que el copropietario no pueda alegar frente a la comunidad la improcedencia de esa deuda en supuestos tales como el de exoneración estatutaria de la obligación de pago. En este caso, el propietario se vería obligado a soportar un procedimiento judicial claramente evitable. Consideramos un acierto la imposibilidad de añadir deudas al proceso, una vez iniciado éste. También entendemos como más adecuada la regulación anterior que consideraba como reclamable sólo la deuda liquidada en junta de propietarios, esperando que en el futuro se vuelva a la regulación anterior en ese sentido.

2.6.2.- Gastos de reclamación de la deuda

Hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, establecía el artículo 21.3 LPH que se podría añadir al principal objeto de reclamación en la petición inicial de procedimiento monitorio, los gastos derivados del requerimiento previo de pago al que se refería el anterior artículo 21.2 LPH. Ahora, en el vigente artículo 21.3 LPH se incluye dentro de la petición inicial monitoria *"los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda"*. Entendemos que dentro de estos gastos de reclamación habrá que añadir los citados gastos de requerimiento previo, incluyendo los gastos generados por la petición inicial de procedimiento monitorio cuando quien realice dicha reclamación, sea el secretario administrador profesional facultado por la junta de propietarios. Entendemos que de este criterio se deduce que el secretario administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida, podrá cobrar de la comunidad de propietarios los honorarios derivados de esta reclamación, los cuales podrán ser incluidos dentro de la petición inicial monitoria. Así se deduce de la dicción literal del texto normativo: *"incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán de cargo del deudor"*. Estos gastos no se entenderán comprendidos dentro de los honorarios por administración del

edificio. A nuestro juicio resulta plenamente criticable la introducción de la reclamación de estos gastos en la petición inicial del procedimiento monitorio, no así los de requerimiento previo, de la misma forma que ya constaba en la regulación anterior. Esta crítica se debe al hecho de que los honorarios de reclamación del secretario administrador por la elaboración y presentación de la petición inicial monitoria debemos entenderlos incluidos dentro de las costas del procedimiento, concretamente, en el artículo 241.1.4.º LEC[892]. La transcendencia práctica de todo ello se encuentra en la posibilidad de poder realizarse un control judicial respecto de este concepto a la hora de determinar si el mismo se considera excesivo, tal y como establece el artículo 245.2 LEC[893]. El artículo 246.1 y 2 LEC establece que en caso de impugnación de los honorarios por excesivos, se solicitará dictamen al Colegio, asociación o corporación profesional a que pertenezcan. Si se hubieran incluido los gastos del secretario administrador profesional en las costas del procedimiento, en caso de impugnación por excesivos, se solicitaría informe al Colegio de Administradores de Fincas. Sin embargo, al incluirse estos gastos en la petición inicial del procedimiento, en caso de desacuerdo con su cuantía se obliga al demandado a formular oposición a la misma, y ello aunque esté de acuerdo con el principal reclamado. Como consecuencia de ello, se dilata de forma innecesaria el procedimiento, transformándose el mismo en el declarativo que corresponda a la cuantía. En caso de considerarse costas del procedimiento, como así establece el artículo 241.1.4.º LEC, el reclamado puede pagar en el plazo de veinte días hábiles el principal, dando plena satisfacción a la pretensión de la comunidad de propietarios, y posteriormente discutir en la oportuna tasación de costas si los honorarios del administrador son excesivos o no.

El artículo 21.3 LPH se refiere a los gastos y costes de la reclamación de la deuda. Sin embargo, el mismo precepto señala con anterioridad que la obligación de la comunidad de propietarios es notificar la certificación de la deuda, pero en ningún caso señala que deba practicarse reclamación previa de pago. Por ello, podemos entender que, conforme a una interpretación teleológica de la Ley, ésta exige que se requiera previamente de pago como posibilidad que se concede al deudor de evitar el procedimiento judicial. No obstante, entendemos que si la comunidad se limitara exclusivamente a notificar esa certificación sin que se incluya un expreso requerimiento de pago,

---

[892] Artículo 241.1.4.º LEC: *"Se considerarán gastos del proceso aquellos desembolsos que tengan su origen directo e inmediato en la existencia de dicho proceso, y costas la parte de aquellos que se refieran al pago de los siguientes conceptos: 4.º Derechos de peritos y demás abonos que tengan que realizarse a personas que hayan intervenido en el proceso"*.

[893] Artículo 245.2 LEC: *"Pero, en cuanto a los honorarios de los abogados, peritos o profesionales no sujetos a arancel, también podrá impugnarse la tasación alegando que el importe de dichos honorarios es excesivo"*.

la misma sería completamente eficaz de cara a poder interponer la petición inicial de procedimiento monitorio.

Aunque la norma no lo deja claro, los gastos de notificación al deudor de la certificación del acuerdo de liquidación de deuda, pueden ser incluidos en la reclamación inicial del procedimiento monitorio, además del principal reclamado. Aunque la literalidad del precepto se refiere sólo a los gastos de reclamación de deuda, también debe entenderse cuando esa reclamación no se formula de forma expresa, sino que sólo se remite copia de la certificación del acuerdo de liquidación de deuda. Teniendo como finalidad que a la comunidad de propietarios no le suponga un coste añadido la reclamación previa a la vía judicial, entendemos incluidos los gastos de reclamación de la deuda, si los hubiera, y en todo caso los gastos de notificación previa de la certificación del acuerdo de junta de propietarios de liquidación de la deuda. El problema surge si como consecuencia de la reclamación previa o notificación del acuerdo el deudor paga la totalidad de lo reclamado. Surge en este caso la duda de sí debe pagar en este caso los gastos del requerimiento previo. Entendemos que la respuesta debe ser negativa, en el sentido que dichos gastos no podrán ser imputados salvo que no se atienda el requerimiento previo de pago y se deba continuar con la reclamación en sede judicial.

Cuando la reclamación previa se formula vía postal o por requerimiento notarial, no existe duda de que es fácil de acreditar y que tanto los gastos del burofax como los aranceles notariales se podrán documentar a través de la correspondiente factura y, por tanto, ser objeto de reclamación en sede judicial. La duda surge cuando la reclamación se formula a través de la interposición de papeleta de conciliación y ello, por tratarse de un procedimiento con postulación voluntaria. No es obligatoria la representación a través de Procurador, ni otorgar a Letrado la dirección técnica, puesto que puede ser el presidente comunitario quien represente a la comunidad, pero nada impide la intervención de estos profesionales; es más, entendemos que incluso resulta aconsejable. El problema surge debido a que el deudor podrá oponer que no son gastos necesarios para la reclamación, fundamentalmente motivado por el hecho de la voluntariedad de la postulación, pero el artículo 21.3 LPH no distingue entre gastos estrictamente necesarios y aquellos que no lo son, pues se refiere exclusivamente a *"gastos de reclamación de la deuda*. Respecto a la justificación del gasto de la solicitud, se cumplirá con acompañar a la petición inicial del procedimiento monitorio las facturas de los profesionales intervinientes. Por lo tanto, entendemos que procedería su reclamación junto al principal reclamado. El derogado artículo 21.3 LPH hablaba de *"gastos del requerimiento del pago"*, sin embargo, el vigente artículo 21.3 LPH se refiere a *"todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda",* con lo cual entendemos que la posibilidad de reclamar los gastos derivados de la interposición de papeleta de conciliación y posterior asistencia profesional a su

comparecencia, son gastos que deberían poder incluirse en la posterior petición inicial de procedimiento monitorio.

2.7.- Embargo preventivo

Contiene el artículo 21.4 LPH la medida cautelar de embargo preventivo, la cual con carácter genérico viene contenida en el artículo 727.1.º LEC. La regulación establecida en el primer precepto contiene las especialidades propias relativas al embargo preventivo aplicables a este tipo de procedimientos.

Establece el artículo 721 LEC que la adopción de medidas cautelares debe ser siempre a instancia de parte, lo que además ratifica el artículo 21.4.I LPH. Habitualmente, el embargo preventivo suele solicitarse con carácter previo o coetáneo a la presentación de la demanda, y se acuerda en ese momento a través del procedimiento regulado en los artículos 721 y ss. LEC. En el supuesto del procedimiento monitorio para reclamación de deudas comunitarias, aunque el mismo sea solicitado mediante Otrosí en el escrito de petición monitoria, para acordarse el embargo preventivo previamente ha debido producirse la oposición del deudor reclamado según dispone el artículo 21.4 LPH

Establece el artículo 21.4 LPH que el embargo preventivo será de bienes suficientes para cubrir el principal, intereses y costas objeto de reclamación. Sin embargo, dicha cantidad debería también extenderse a los gastos de reclamación previa a que se refiere el artículo 21.3 LPH, de los que anteriormente hemos tratado. Si el fundamento de incluir además del principal, los intereses y costas, es que no quede en descubierto ningún concepto cuyo cobro pueda verse frustrado por falta de embargo preventivo previo, entendemos que deben incluirse todos los conceptos que sean susceptibles de reclamación y, en este sentido también, los gastos de la reclamación previa y preceptiva de la deuda. Podría pensarse que el artículo 21.4 LPH no hace referencia a los gastos de reclamación previa, preventiva y extrajudicial, por considerar que dichos gastos formarán parte del principal de la cantidad reclamada. No podemos compartir este criterio, puesto que a nuestro juicio el principal objeto de petición será tan sólo la cantidad adeudada, y cuya reclamación haya sido aprobada por la junta de propietarios. En apoyo de ello está el artículo 21.3 LPH, según el cual *"se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio…, así como los gastos y costes que conlleve la reclamación de deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor"*. Entendemos que por un lado se incluye la cantidad adeudada y debidamente aprobada en junta, por otro lado, los transcritos gastos de reclamación.

Con carácter habitual la deuda será de una cuantía muy inferior al valor de los bienes inmuebles susceptibles de embargo, por lo que entendemos aplicable lo dispuesto en el artículo 584 LEC, en el sentido de que no podrá acordarse *"ab initio"* el embargo preventivo -tampoco el definitivo- del local o vivienda del deudor, al menos hasta que no se haya intentado la traba sobre bienes cuyo valor sea más proporcionado a la deuda reclamada[894]. Por ello, proponemos una previa excusión del resto de bienes del deudor antes de proceder a la ejecución definitiva sobre su vivienda habitual o local afecto a su negocio principal. Podrá acordarse el embargo preventivo, pero antes deberá intentarse la ejecución definitiva sobre el resto de su patrimonio.

Otra cuestión en la que difiere la regulación establecida en el artículo 21.4 LPH con la legislación general, es la no necesidad de prestar caución para que se acuerde el embargo preventivo. En este sentido, el artículo 728.3 LEC señala la norma general, salvo dispensa del órgano judicial, consistente en que para la adopción de las medidas cautelares se establece la necesidad de prestar caución para responder de los daños y perjuicios que tal medida pueda acarrear al demandado. Entendemos que en este caso no resulta necesaria la caución, por entender el legislador que el certificado de deuda aprobado en junta de propietarios es un principio de prueba sólido de la existencia y exigibilidad de la deuda reclamada. El párrafo segundo del artículo 21.4 LEC admite la posibilidad de que el deudor evite el embargo preventivo mediante la prestación de cualquiera de las garantías establecidas en la Ley procesal[895].

---

[894] SILVESTRE LÓPEZ, J.L. El embargo: aspectos generales. Revista Forum Fiscal, N.º 261, Sección Opinión, Editorial Wolters Kluwer. LA LEY 1721/2020. Hace referencia al principio de proporcionalidad de los embargos recogido en el artículo 173.1 de la NORMA FORAL 2/2005, de 10 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Bizkaia, destacando que es un principio aplicable a todas las administraciones públicas.

Señala este autor los requisitos que deben cumplirse para la correcta aplicación del principio de proporcionalidad en la práctica del embargo de bienes y derechos: *"a) La medida que se adopte ha de ser apta para lograr el fin que lo justifica, en el caso que nos ocupa, el cobro de las deudas y sanciones tributarias. b) Ha de producir la menor injerencia posible en los derechos del deudor. En el artículo 173.2 de la NFGT se indica este requisito al disponer que: «La Administración tributaria embargará los bienes y derechos del obligado que sean más fáciles de realizar y causen menos perjuicios al obligado hasta que se cubra el importe de la deuda pendiente. En todo caso, se embargarán en último lugar aquellos para cuya traba sea necesaria la entrada en el domicilio constitucionalmente protegido del obligado tributario». c) La adopción de la decisión, en nuestro caso, la práctica del embargo, debe ser fruto de un juicio de ponderación entre la carga que dicha traba supone para el deudor y el fin perseguido, el cobro de la deuda. Por tanto, entre el valor del bien o derecho trabado y la cuantía del embargo debe existir una relación adecuada"*.

[895] Con anterioridad a la Ley 10/2022, de 14 de junio, sólo se admitía enervar el embargo mediante la prestación de aval bancario, separándose de la regla general que en este sentido establece el artículo 747.3 LEC, que establece que la caución podrá prestarse en diversas maneras específicamente reguladas en el artículo 529.3 LEC.

Cabe preguntarse si además es necesario invocar y acreditar los motivos que justifican con carácter general la adopción de las medidas cautelares, que se hallan regulados en el artículo 728 LEC. Estos requisitos son: por un lado, la apariencia de buen derecho, cosa que en este supuesto parece fácil de acreditar con la certificación del acuerdo de reconocimiento y reclamación de deuda; y, por otro lado, el peligro de la mora procesal, es decir, porque una eventual sentencia condenatoria podría ver frustrada su eficacia en caso de no adoptarse la medida cautelar en ese momento. Entendemos que no es necesario la invocación de los requisitos generales para la adopción de medidas cautelares antes vistos, y ello partiendo de la dicción literal del artículo 21.4. II que establece: *"El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo…"*, por lo que a nuestro juicio nos encontramos ante una manifestación legal del procedimiento de adopción de medidas cautelares *"in audita parte"* regulado en el artículo 733.2 LEC. Por ello, parece que nos encontramos ante una adopción automática de la medida cautelar con la simple solicitud por parte del acreedor, sin posibilidad de oposición por parte del demandado, el cual puede evitar el embargo preventivo mediante la prestación de las garantías contenidas en la Ley Rituaria. En este sentido, consideramos plenamente acertada la reforma del artículo 21.4 LPH, entendiendo que se podrá enervar el embargo preventivo de cualquiera de las formas reguladas en el artículo 529.3 LEC, es decir, *"en dinero efectivo, mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o por cualquier otro medio que, a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad, en su caso, de la cantidad de que se trate"*, como puede ser a título de ejemplo: propiedades inmobiliarias o artísticas.

Además, entendemos que debió añadirse la posibilidad de evitar el embargo preventivo en el supuesto de que el demandado consigne la cantidad reclamada, considerando que en este caso debe la misma debe ser judicial y dentro del ámbito del proceso judicial de reclamación de la deuda, y a resultas del mismo. Sin embargo, la Ley de Enjuiciamiento Civil parece inclinarse por la posibilidad contraria, en el sentido de que el artículo 449.4 LEC *"in fine"* afirma que la consignación de la cantidad que haya sido objeto de condena no evitará la ejecución provisional de la sentencia.

El artículo 21.4 LPH vigente tras la reforma de la Ley 10/2022, de 14 de junio, se refiere como solicitante de la medida cautelar a la comunidad, cuando la regulación anterior se refería al acreedor. Entendemos una equivocación esta sustitución, por cuanto que puede haber más acreedores que la propia comunidad de propietarios, como veremos en el capítulo correspondiente a los sujetos de la deuda, puesto que también pueden ser acreedores las subcomunidades, los complejos inmobiliarios o las entidades urbanísticas de conservación.

2.8.- Gastos de Abogado y Procurador

Aunque el procedimiento de reclamación de deudas comunitarias sea el mismo que cualquier otro procedimiento monitorio, contiene una serie de especialidades cuya finalidad es que la comunidad de propietarios resulte indemne de este tipo de reclamaciones, de modo que no le suponga un gasto añadido, y ello sin merma de sus derechos y obligaciones procesales. Por ello, se incluyó en la reclamación los gastos de reclamación previa, y como ahora veremos, también la de los profesionales que intervengan en el procedimiento.

Ya hemos tenido ocasión de hacer mención a las dos fases de este procedimiento, la monitoria y la declarativa que se abre en caso de oposición por parte del requerido. A tal efecto, conviene examinar la postulación en cada una de ellas, ya sea esta voluntaria o forzosa.

Respecto a la fase monitoria, la regla general viene establecida en el artículo 814.2 LEC, que establece expresamente la postulación voluntaria para la petición inicial por la que principia este tipo de procedimiento. Precisamente por el carácter voluntario de la intervención de Abogado y Procurador, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1 LEC nada impide que puedan intervenir, bien Letrado, bien Procurador, o ambos a la vez, como destaca el AAP Madrid de 26 de julio de 2019[896]. En el caso de que intervengan, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.5 LEC los honorarios del primero y los derechos del segundo serán excluidos de la tasación de costas a practicar, con las únicas limitaciones de la temeridad en la litigación del condenado en costas, o que el domicilio del ganador en costas se encuentre fuera del partido judicial donde se tramitó el procedimiento. Sin embargo, el artículo 21.5 LPH establece como excepción aquellos procedimientos monitorios de reclamación de deuda comunitaria regulados en el propio artículo 21 LPH y al que se refiere el apartado 2º del artículo 812.2 LEC. Cuando el procedimiento termina en la fase monitoria, bien porque el deudor tras ser requerido no haya comparecido, bien porque atiende el requerimiento de pago, si la comunidad ha intervenido representada por Procurador y defendida por Letrado, aunque su intervención no resulte preceptiva, los

[896] AAP Madrid, (Sec. 13.ª), 212/2019, de 26 de julio. SP/AUTRJ/1015439. *"Al no ser preceptiva la intervención de abogado (artículos 814.2 y 31.2.1 LEC), de haber sido interpuesta la solicitud de juicio monitorio directamente por la propia parte actora, es decir sin intervención del procurador, no existiría motivo alguno para denegar la admisión a trámite del juicio monitorio pese a carecer de firma de letrado. Por ello, si la parte decide valerse de procurador para que le represente en el procedimiento, no existe motivo para denegar la admisión a trámite del procedimiento monitorio por no valerse de abogado, ya que sería contrario a la lógica (artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), entender que la parte puede comparecer por sí misma y sin necesidad de abogado, y que sin embargo cuando se vale de procurador ha de ir asistida de letrado"*.

derechos del primero y honorarios del segundo deberán ser pagados por el deudor, y, por lo tanto, deberán ser incluidos en la tasación de costas. La Ley 10/2022, de 14 de junio, reforma el artículo 21.5 LPH introduciendo la conjunción disyuntiva *"o"*, en el sentido de que se puede producir la intervención profesional de Letrado y/o Procurador. A nuestro juicio, no existía duda anteriormente de que podían intervenir ambos profesionales o uno sólo de ellos, y que su intervención debería ser incluida en la correspondiente tasación de costas, pero siempre resulta acertada cualquier reforma que lo clarifique expresamente.

Para el supuesto de ejecución se incluye los honorarios de ambos profesionales, o de aquellos que intervengan en el procedimiento, si bien ello resulta de las normas procesales generales.

Este precepto merece una reflexión por nuestra parte, ya que el artículo 21.5 LPH contempla la posibilidad de no comparecencia del deudor, o que éste haya pagado la deuda, con la consecuencia de que se equipara la falta de comparecencia con el pago, algo que no debería tener las mismas consecuencias respecto de las costas procesales. A nuestro entender, en el caso de que por el requerido se pague la deuda es cuando deben operar los límites regulados en el artículo 394.3 LEC[897]. Sin embargo, cuando no comparece entendemos que existe un plus de mala fe por parte del requerido, por lo que en este caso no podrá beneficiarse de los límites establecidos en el precepto anteriormente referido.

Por ello, se propone una reforma del artículo 21.5 LPH en el sentido de que, si bien en la fase monitoria del procedimiento regulado en el artículo 21 LPH debe incluirse la condena en costas al requerido que no pague o que no haya comparecido o atendido el requerimiento de pago, entendemos que no puede asimilarse la conducta de quien se desentiende por completo de dicho requerimiento, y de quien lo atiende procediendo al pago. En ambos casos, la consecuencia jurídica es la misma: se dicta decreto dando por terminando el procedimiento monitorio, pero en uno se habrá cumplido el objeto del requerimiento mientras que el otro no, obligando a la comunidad acreedora a

[897] Artículo 394.3 LEC: *"Cuando, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, se impusieren las costas al litigante vencido, éste sólo estará obligado a pagar, de la parte que corresponda a los abogados y demás profesionales que no estén sujetos a tarifa o arancel, una cantidad total que no exceda de la tercera parte de la cuantía del proceso, por cada uno de los litigantes que hubieren obtenido tal pronunciamiento; a estos solos efectos, las pretensiones inestimables se valorarán en 18.000 euros, salvo que, en razón de la complejidad del asunto, el tribunal disponga otra cosa. No se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el tribunal declare la temeridad del litigante condenado en costas. Cuando el condenado en costas sea titular del derecho de asistencia jurídica gratuita, éste únicamente estará obligado a pagar las costas causadas en defensa de la parte contraria en los casos expresamente señalados en la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita"*.

presentar la correspondiente demanda ejecutiva. Entendemos que pagar lo reclamado no implica una conducta contraria a la mala fe, lo que debe conducir a la posibilidad de que el deudor se beneficie de los límites establecidos en el artículo 394.3 LEC en cuanto a la condena en costas. Podría entenderse que al notificarse previamente el acuerdo de liquidación de deuda implica la existencia de requerimiento previo, pero esto no es así, puesto que el artículo 21.3 LPH no exige practicar requerimiento puesto que solamente tiene finalidad informativa. No ocurre lo mismo con quien ha desatendido completamente el requerimiento judicial de pago, lo que sí que evidencia mala fe por parte del mismo, no debiendo gozar, por tanto, de los límites establecidos en el precepto.

En caso de oposición del deudor al requerimiento monitorio, se abre la fase declarativa y continúa el procedimiento conforme a los trámites que correspondan en función de su cuantía. Establece el artículo 21.5 LPH que estos supuestos se regirán por las reglas generales en materia de costas, es decir, conforme a la regla 1.ª del artículo 23.2 LEC, y por tanto no será preceptiva la intervención de Procurador cuando se trate de juicio verbal por razón de la cuantía y esta no exceda de 2.000 euros. En el mismo sentido, y en cuanto a la intervención de Letrado se pronuncia la regla 1ª del artículo 31.2 LEC. Por lo tanto, cuando la fase declarativa, por superar los 6.000 euros de cuantía se tramite como procedimiento ordinario, regirán las reglas generales en materia de costas reguladas en los artículos 394 a 398 LEC, ya que resulta preceptiva la intervención de ambos profesionales, al tratarse de un supuesto de postulación forzosa. Lo mismo ocurrirá cuando el procedimiento se tramite como juicio verbal, pero su cuantía supere los 2.000 euros; es decir, estamos ante supuestos de postulación forzosa y se aplicará el régimen general en materia de costas. En cuanto a los procedimientos que se tramiten a través de las reglas del juicio verbal pero su cuantía no exceda de 2.000 euros la postulación será voluntaria, pero en caso de obtener una sentencia íntegramente estimatoria con condena en costas, en la correspondiente tasación se podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes en representación y defensa de la comunidad de propietarios.

En general, entendemos que en muchos casos establecer postulación voluntaria cuando la cuantía no exceda de 2.000 euros implican una evidente desigualdad entre las partes, puesto que cuando se trata de reclamaciones de escasa cuantía, muchas personas no se opondrán en el correspondiente procedimiento porque existe una desproporción entre lo que les podría costar y el beneficio. Esto hace que en muchas ocasiones el justiciable termine pagando, lo que en el fondo genera una evidente situación de desigualdad e indefensión que le aleja de la tutela judicial efectiva. Por ello entendemos que en todo procedimiento debería establecerse postulación forzosa con aplicación de las reglas generales en materia de costas.

Nos parece acertada la regulación del artículo 21.5 LPH que dispone que cuando la comunidad de propietarios obtenga una resolución favorable, los honorarios de Abogado y derechos de Procurador, deberán incluirse en la oportuna tasación de costas y pagados por el deudor. Y ello debe hacerse incluso en los casos de postulación voluntaria. Aun así, entendemos que genera desigualdad entre de las partes, puesto que podría suceder que quien obtuviera una sentencia que acogiera todos los pedimentos de su contestación fuera el condueño requerido de pago, y que la sentencia estimara que las cantidades no son debidas. Si en este supuesto la cantidad reclamada fuera menor de 2000 euros, no sería preceptiva la intervención de Letrado y Procurador, sin embargo, se estarían generando unos gastos injustificados al demandado, que en principio no podría incluir en la tasación de costas ni ser resarcido de los mismos.

Por ello se propone que quién haya obtenido una resolución plenamente estimatoria de sus pretensiones pueda recuperar lo pagado mediante la condena en costas al contrario, y que puedan ser incluidas como debidas en la oportuna tasación, y entre ellas, los honorarios de Letrado y derechos del Procurador, y ello, aunque su intervención no resulte preceptiva por razón de la cuantía del procedimiento.

No encontramos causa que justifique la desigualdad de trato de las partes intervinientes en el procedimiento, conculcando así el principio constitucional de igualdad, puesto que junto a deudores renuentes y contumaces, conviven en muchas ocasiones reclamaciones injustificadas o basadas en conceptos o interpretaciones jurídicas erróneas.

Por último, hacer referencia a que una vez más se sustituye la palabra acreedor por comunidad, como si ésta fuera la única acreedora posible, lo cual resulta incorrecto, ya que, como hemos señalado con anterioridad, pueden ser acreedoras también las subcomunidades, los complejos inmobiliarios o las entidades urbanísticas de conservación.

2.9.- Medios adecuados de solución de controversias

La Ley 10/2022, de 14 de junio, introduce la posibilidad de acudir a los métodos alternativos para la resolución de conflictos, en cuanto a las reclamaciones derivadas de la obligación de contribuir a los gastos generales en todas sus formas. Incluye dentro de esta obligación la contribución al fondo de reserva comunitaria, en íntima conexión con los gastos objeto de reclamación a los que se refiere el artículo 21.2 LPH: ordinarios y extraordinarios, generales o individualizables, y los derivados de la constitución y mantenimiento del fondo de reserva.

Es la primera vez que se reconoce expresamente en la Ley de Propiedad Horizontal la posibilidad de acudir a estos medios alternativos para la resolución de conflictos, pero lo cierto es que esta posibilidad está implícita en la legislación procesal general, por cuanto que la obligación de contribuir a los gastos generales no es materia excluida de transacción, al ser de libre disposición tanto por parte del acreedor como del deudor[898].

Hay que distinguir dos supuestos:

1.- En el caso de que se haya iniciado el procedimiento mediante la petición inicial monitoria y el condueño haya formulado oposición, aquel se transformará en procedimiento declarativo en función de la cuantía[899]. En este caso, la posibilidad de suspender el procedimiento está prevista en el artículo 19.1 LEC[900].

2.- La comunidad acreedora podrá optar con carácter previo a la petición inicial del procedimiento monitorio, por intentar la vía de la mediación, conciliación o arbitraje. En caso de no alcanzarse acuerdo en mediación[901] o conciliación[902], podrá acudirse al proceso monitorio. En caso de arbitraje[903], el laudo que se dicte será vinculante para las partes.

Conforme a la STS de 13 de abril de 2021[904], la comunidad de propietarios tiene la cualidad legal de consumidora cuando actúa extramuros de una actividad profesional o empresarial[905]. Sin embargo, MORGADO FREIRE[906]

---

[898] Cfr. 1814 CC.

[899] Debe tenerse en cuenta que conforme al Proyecto de Ley 121/000097 de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 22 de abril de 2022. Núm. 97-1, su artículo 20.44 se modifica el artículo 250.1.15.º LEC incluyendo dentro del ámbito del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad.

[900] Artículo 19 LEC. *"Derecho de disposición de los litigantes. Transacción y suspensión. 1. Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero"*.

[901] Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

[902] Artículos 139 a 148 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

[903] Artículo 37 de la Ley 60/2003, 23 diciembre, de Arbitraje.

[904] STS (Sala primera) 201/2021, de 13 de abril de 2021. TOL8.403.325

[905] En este sentido, VELA TORRES, P.J. Consideración de las comunidades de propietarios como consumidores. Diario La Ley, n.º 9892, de 15 de julio de 2021.

[906] MORGADO FREIGE, M.P. La comunidad de propietarios en el ámbito de la propiedad horizontal no tiene la consideración de consumidora. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 19 de febrero de 2019. Diario La Ley Mediación y Arbitraje, n.º 7, abril – junio 2021. *"El 19 de febrero de 2019 el Tribunal Superior de Justicia de Asturias declara*

le niega esta condición cuando actúa en el ámbito propio de la propiedad horizontal. MORGADO FREIGE[907] considera que esta sentencia del Tribunal Supremo abre la puerta a la posibilidad de que los estatutos comunitarios contengan cláusulas de sumisión al arbitraje y a la conciliación, incluso tácita, en aquellas materias de derecho dispositivo. Incluye dentro de estas materias: *"los conflictos derivados de la reclamación de deudas del artículo 21 LPH por incumplimiento de los dueños de su obligación de contribuir al sostenimiento del inmueble y al fondo de reserva"*. La necesidad de que se trate de derechos disponibles por las partes, y por tanto, susceptibles de transacción, también es reiterada por ARGELICH COMELLES[908], quien se refiere igualmente, entre otros, a los conflictos económicos que pueden surgir entre los copropietarios como consecuencia del incumplimiento por parte de uno, o varios de ellos, de las obligaciones de carácter económico contenidas en el artículo 9 LPH, que son, como sabemos, contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, y constituir y mantener el fondo de reserva comunitario. Considera esta autora que, en estos casos, la *"mediación puede concluir con un pacto de quita y un calendario de pagos adecuado a la situación personal del deudor"*. Esta solución, a nuestro juicio, es la más deseable y es coherente con todo lo afirmado a lo largo del presente trabajo sobre la comprensión hacia el deudor comunitario de carácter ocasional y fortuito. En definitiva, es la aplicación en el ámbito comunitario de los principios informadores del mecanismo de segunda oportunidad. En este sentido, PULGAR EZQUERRA[909] describe los dos ejes fundamentales provenientes del derecho anglosajón relacionados con los mecanismos de segunda oportunidad: *"reestructuración frente a liquidación empresarial y mecanismos de «fresh start» en torno a la idea genuinamente norteamericana de la «second chance», que permitan al empresario persona física «honesto» la exoneración del pasivo insatisfecho en el marco de un procedimiento*

---

en su sentencia 1/2019, Sala de lo Civil y Penal (AC 2019/266, haber lugar a las demandas interpuestas y resuelve la procedencia del nombramiento de un árbitro conforme lo previsto en los Estatutos de la comunidad".

[907] MORGADO FREIGE, M.P. El Tribunal Supremo cierra a las comunidades de propietarios la vía de la mediación al adjudicarles la condición de consumidores. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de abril de 2021. Diario La Ley Mediación y Arbitraje, n.º 7, abril – junio 2021.

[908] ARGELICH COMELLES, C. (2019). "Mediación de Consumo y resolución de conflictos en el ámbito comunitario", en Mediaciones Sociales 19, 71-83. *"En este caso, la mediación debe destinarse a orientar a los propietarios al cumplimiento de gastos generales para el correcto sostenimiento de los gastos corrientes de inmueble y su conservación (Gil, 2013:77-81), así como sus servicios, cargas y responsabilidades que exige el art. 9 de la Ley 49/1960"*.

[909] PULGAR EZQUERRA, J. La reestructuración preconcursal de empresas en crisis. "Preconcursalidad y reestructuración empresarial (3.ª edición)", edición n.º 3, La Ley, LA LEY 4137/2021

concursal". El comienzo sin deudas y la segunda oportunidad son aplicables a aquellos deudores de buena fe, entendiendo como tales los que se encuentran en situación de morosidad de forma ocasional y fortuita. No obstante, la quita respecto del deudor comunitario debe producirse de alguna de estas formas: bien a través de acuerdo entre comunidad u deudor, bien a través del mecanismo de segunda oportunidad.

Debe tenerse en cuenta como previsión de futuro, el Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 22 de abril de 2022. Núm. 97-1, el cual introduce en su artículo 4.1 como requisito de procedibilidad para la admisión de demandas de procedimiento declarativo[910], el acreditar documentalmente haber acudido con carácter previo a intentar solucionar el objeto del procedimiento a lo que denomina "medios adecuados de solución de controversias" (MASC)[911]. Conforme el artículo 2 del proyecto de ley referido, esos medios se aplican con carácter general a todos los procedimientos civiles, sin que conforme al artículo 4.2, 3 y 4 queden excluidas las demandas de juicio verbal de reclamación de cantidad dirigidas contra el deudor comunitario. Del examen del artículo 20.142 del Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, por el que se modifica el artículo 815.1 LEC[912], no parece deducirse que en el futuro haya que acudir a un medio adecuado se solución de controversias, quizás porque se considera como tal la

[910] Así lo establece el artículo 20.46 del Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 22 de abril de 2022. Núm. 97-1, que modifica el artículo 264.4º LEC, que queda redactado como sigue: *"Con la demanda o la contestación habrán de presentarse: 4.º El documento que acredite haberse intentado la actividad negociadora previa a la vía judicial cuando la Ley exija dicho intento como requisito de procedibilidad"*.

[911] El artículo 1 del Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 22 de abril de 2022. Núm. 97-, define los medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional: *"A los efectos de esta ley, se entiende por medio adecuado de solución de controversias cualquier tipo de actividad negociadora, tipificada en esta u otras leyes, a la que las partes de un conflicto acuden de buena fe con el objeto de encontrar una solución extrajudicial al mismo, ya sea por sí mismas o con la intervención de un tercero neutral"*.

[912] Artículo 20.142 del Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia: Se modifica el artículo 815, que queda redactado como sigue: *"Artículo 815. Admisión de la petición y requerimiento de pago. 1. Si los documentos aportados con la petición fueran de los previstos en el apartado 2 del artículo 812 o constituyeren un principio de prueba del derecho del peticionario, confirmado por lo que se exponga en aquella, el letrado o letrada de la Administración de Justicia requerirá al deudor para que, en el plazo de veinte días, pague al peticionario, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante éste y alegue de forma fundada y motivada, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. En caso contrario dará cuenta al juez o jueza para que resuelva lo que corresponda sobre la admisión a trámite de la petición inicial"*.

propia petición monitoria o la certificación de deuda comunicada con carácter previo a quien la comunidad considera deudor. En todo caso, como se señalaba anteriormente, no aparece expresamente excluida en el artículo 4 del proyecto, si bien su exclusión debe entenderse implícita en la propuesta de redacción del artículo 815.1 LEC. No obstante, como decíamos al principio, esto no deja de ser una mera proyección de futuro, que podrá ser aprobada y entrar en vigor en el futuro, pero en la actualidad no se trata más que de un proyecto en fase de discusión parlamentaria.

3.- Prescripción de la deuda comunitaria

3.1.- La prescripción en general

Si hay algo donde existe cierta unanimidad entre los juristas, es acerca de la afirmación de que el tiempo influye de forma esencial en el derecho. La prescripción se en el principio de la seguridad jurídica[913]. Este principio, además, viene expresamente garantizado en el artículo 9.3 CE. También por la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano[914]. Es más, el propio TJUE en su sentencia de 16 de julio de 2020 reconoce la relación entre prescripción y seguridad jurídica[915]. La STS de 18 de julio de 2019[916], evidencia el criterio restrictivo a la hora de aplicar el instituto de la prescripción. Esta Sentencia consolidad la doctrina contenida en las SSTS de 5 de diciembre de 2016[917] y 6 de junio de 2019[918]. En el mismo sentido, STS de

[913] RODRÍGUEZ LÓPEZ, C. La interrupción extrajudicial de la prescripción extintiva. Práctica de Tribunales, N.º 31, Sección Estudios, Octubre 2006, Editorial La Ley. LA LEY 3007/2006.

[914] HERNÁNDEZ MARQUÉS, H, Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica. Artículo Monográfico. Febrero 2016. SP/DOCT/20139. Editorial Sepín. *"El principio de seguridad jurídica se consagró en la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano, común derecho natural e imprescriptible del hombre, frente al abuso y arbitrariedad del antiguo régimen"*.

[915] DEL OLMO, A. El TJUE se pronuncia sobre gastos, comisión de apertura, restitución, prescripción e imposición de costas en préstamos hipotecarios con consumidor. STJUE, Sala cuarta, 16-7-2020. SP/SENT/1057378. Jurisprudencia comentada. Julio 2020. Editorial Sepín. SP/DOCT/1061733. "El Tribunal de Justicia ya ha reconocido que la protección del consumidor no es absoluta y que la fijación de plazos razonables de carácter preclusivo para recurrir, en interés de la seguridad jurídica, es compatible con el derecho de la unión europea".

[916] STS (Sala de lo Civil, Sección1ª) n.º 449/2019, de 18 julio. RJ 2019\2990. *"Hacer una interpretación, por mor de tales avatares, en sentido contrario, sería incurrir en un rigorismo y formalismo excesivo y desproporcionado, con afectación del derecho a la tutela judicial efectiva. Consta con claridad meridiana que la parte actora no ha incurrido en una conducta que denotase el abandono del ejercicio de su propio derecho"*.

[917] STS n.º 721/2016, de 5 de diciembre (RJ 2016, 6310).

[918] STS n.º 326/2019, de 6 de junio (RJ 2019, 2213*).*

2 de marzo de 2020, que ratifica el criterio subjetivo al afirmar: *"A la hora de valorar si se ha acreditado o no la cesación o abandono en el ejercicio de los derechos o, por el contrario, el deseo de su conservación y mantenimiento, es cuando se ha de acudir al examen de los medios idóneos para su acreditación"*.[919]

Respecto al tiempo para reclamar las deudas comunitarias estamos ante un plazo de prescripción y no de caducidad. La diferencia es de indudable transcendencia práctica porque mientras la prescripción debe ser alegada por la parte a quien beneficia, la caducidad puede ser aplicada de oficio por el juez; además, la prescripción es susceptible de ser interrumpida, mientras que tal posibilidad no concurre en el caso de la caducidad.

Respecto a la necesidad de alegación de parte, ALBADALEJO GARCÍA señala que la protección automática "ipso iure" a través de la prescripción no sería justa, sino que requiere la alegación del afectado. No deja lugar a dudas, cuando afirma con total rotundidad *"Así que no puede apreciarse de oficio"*[920]. En el ámbito de la jurisprudencia se mantiene este criterio, como hace la STS de 17 julio de 2008[921], quien haciendo referencia a la nomenclatura contenida en la LEC 1881 (excepciones perentorias), reconoce el carácter renunciable de la prescripción que, por tanto, no puede ser apreciada de oficio por el juzgador, insistiendo en que la misma no opera *"ipso iure"*, a diferencia de lo que ocurre con la caducidad, siendo potestativo su uso por el deudor.

El hecho de que un deudor no alegue la excepción de prescripción, y por lo tanto no pueda ser apreciada de oficio por el Tribunal y cumpla con el objeto de la obligación, como manifiesta ALBADALEJO GARCÍA, no constituye un acto de mera liberalidad por parte de aquel, sino que realmente está cumpliendo con el objeto de la obligación. Es más, el haber prescrito el ejercicio de la acción no implica que el derecho se haya extinguido, y de hecho puede ser objeto de reclamación judicial y extrajudicial, y en el caso de

---

[919] STS (Sala Primera, de lo Civil), 142/2020, de 2 de marzo de 2020. SP/SENT/1040990.

[920] ALBADALEJO GARCÍA, M. La prescripción extintiva. 2004. Fundación Beneficientia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. ISBN 84-87262-03-1 Págs. 21-22. *"Las razones expuestas, constituyen un fundamento, no para imponer la extinción del derecho o acción, sino para facultar al sujeto pasivo a que se niegue a satisfacer la reclamación. Este podrá –si quiere- invocar la prescripción, pero no sería justo protegerle automáticamente –ipso iure- sin necesidad de que él decida, pues hay que pensar que, probablemente no tomará la decisión de invocarla, si realmente no debe tomarla. El derecho pues, con la prescripción facilita un arma para que sea utilizada discreción"*.

[921] STS (Sala de lo Civil, Sección1ª) Sentencia 728/2008, de 17 julio. RJ 2008\4481.

reclamación judicial, si la prescripción no es invocada por el deudor, el Tribunal deberá dictar de forma irremediable sentencia condenatoria[922].

En el caso de que se pudiera apreciar de oficio por el Tribunal la excepción de prescripción por el transcurso del tiempo, podría generar indefensión al demandante, ya que como señala la SAP Murcia de 8 de octubre de 2009[923], cuando éste formula demanda y despliega su actividad probatoria, evidentemente no incluye alegaciones referentes a la ausencia de prescripción, ni aportará elementos de prueba en este sentido, máxime en los supuestos en que el demandado sea declarado en rebeldía.

Respecto de la posibilidad de interrumpir la prescripción, el artículo 1973 CC indica los tres modos admitidos en derecho para la interrupción de la prescripción, a saber: reclamación judicial, extrajudicial y reconocimiento de deuda.

Respecto de la reclamación judicial, resulta evidente que el ejercicio de la acción cuyo objeto es el derecho que se reclama, al fijar el objeto de la litis, ya interrumpe en ese momento la prescripción de la acción ejercitada. En este sentido, HERNÁNDEZ MARQUÉS señala que debe darse identidad entre la acción ejercitada y la que prescribía.[924] Sin embargo, GÓMEZ LIGÜERRE señala en su comentario a la STS de 12 de diciembre de 2011[925], que el ejercicio de acciones distintas *(aunque basadas en los mismos hechos[926])*, incluso en otro orden jurisdiccional (en este caso el penal) y aunque puedan entenderse las actuaciones judiciales de eventualmente desacertadas, causan

---

[922] ALBADALEJO GARCÍA, M. La prescripción extintiva. 2004. Fundación Beneficientia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. ISBN 84-87262-03-1 Pág. 23. *"Aún transcurrido el plazo prescriptivo, el titular el derecho no se ve impedido de dirigirse extrajudicialmente contra dicho sujeto pasivo, o de interponer ante los Tribunales la acción que hasta entonces no usó. Estos no pueden rechazar de oficio (por propia iniciativa: ex officio) la demanda, aunque de lo ante ellos aducido se desprenda que transcurrió sin interrupción el plazo prescriptivo". "Igualmente si, frente a una reclamación se aviene a ejecutar lo que, invocando el derecho prescrito, se le exige, jurídicamente no puede considerarse que realiza un acto de liberalidad, sino que cumple un deber: cosa que tiene importancia determinados efectos"*.

En este sentido, SAP Valencia (Sección 9ª) Sentencia 8/2007 de 15 de enero. AC 2007\1254.

[923] SAP Murcia (Sección 1ª) Sentencia 447/2009 de 8 octubre. JUR 2009\459560.

[924] HERNÁNDEZ MARQUÉS, H., Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica. Artículo Monográfico. Febrero 2016. SP/DOCT/20139. Editorial Sepín.

[925] GÓMEZ LIGÜERRE, C. Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil n.º 90/2012. Parte sentencias, resoluciones. Comentarios. Comentario a la Sentencia 12 de diciembre de 2011. Editorial Civitas S.A. Pamplona 2012. BIB 2012/2971.

[926] Esta afirmación es nuestra.

interrupción de la prescripción de la acción, puesto que como reconoce: *"no manifestaron el ánimo de abandono que es propio de la prescripción"*.

La interrupción de la prescripción puede realizarse mediante la presentación de una demanda. BERTOLÁ NAVARRO[927] considera como requisito que la misma se interponga en forma y resulte admitida, señalando que se exige que *"concurran los requisitos legales y vaya acompañada de la documentación preceptiva"*.

Si se desiste, dependerá de si es antes o después de ser emplazada la parte demandada, puesto que si no lo ha sido, el demandante podrá desistir sin más consecuencias que no haberse producido la interrupción de la prescripción, si bien en caso de que la acción no haya prescrito, podrá presentar de nuevo la demanda. No obstante, si el demandado ha sido debidamente emplazado, al haber recibido la reclamación, la interrupción de la prescripción se ha producido, sin perjuicio de la resolución que dicte el juzgado en caso de no aceptarse el desistimiento o de poder reproducirse la reclamación, en caso de ser aceptado[928].

La presentación de papeleta de conciliación interrumpe la prescripción de la acción[929]. Igualmente la solicitud de diligencias preliminares es causa de interrupción de la prescripción[930], condicionado a que dicha solicitud llegué a conocimiento de los interesados, puesto que puede ocurrir que el solicitante no preste caución, y, por tanto, se archive su solicitud.

---

[927] BERTOLÁ NAVARRO, I. Estrategias para interrumpir la prescripción de acciones. Junio 2018. SP/DOCT/74706. Manifiesta que si la demanda resulta defectuosa, pero se da traslado para su subsanación y finalmente, resulta admitida, produce efectos interruptivos desde su prescripción. Igualmente hace referencia a que no produce interrupción la demanda presentada que "se retira" o de aquella presentada ante Juzgado incompetente.

[928] Cfr. art. 20 LEC.

[929] STS, Sala Primera, de lo Civil, 62/2018, de 5 de febrero. SP/SENT/936604. *"Efectivamente las sentencias citadas coinciden en señalar el momento de presentación ante el Juzgado de la demanda de conciliación como el que determina la interrupción de la prescripción, que correrá de nuevo -en su caso- a partir del momento de celebración de dicho acto. Resulta así porque la solicitud de conciliación equivale a estos efectos al ejercicio de la acción ante los tribunales (artículo 1973 CC). La sentencia de esta sala núm. 1003/2002, de 28 octubre, mantiene la eficacia interruptiva respecto de «cualquier interpelación judicial». No cabe deferir dicha eficacia en estos casos al momento en que la parte demandada de conciliación conoce la presentación de la solicitud, como no cabe hacerlo si se trata de la propia presentación de la demanda. La naturaleza de la prescripción de acciones, en cuanto implica una presunción de abandono del derecho por aquél a quien corresponde su ejercicio, no se compadecería con la exigencia del exacto conocimiento por el demandado cuando se trata de una actuación ante los tribunales, pues quien reclama es ajeno a la mayor o menor celeridad en la comunicación judicial al demandado"*.

[930] STS, Sala Primera, de lo Civil, 279/2020, de 10 de junio. SP/SENT/1057548.

La solicitud de beneficio de justicia gratuita es causa de interrupción de la prescripción, incluso la jurisprudencia la reconoce como la más frecuente en la *"práctica forense"*[931]. Si bien la Ley de asistencia jurídica gratuita reconoce en su artículo 16[932] que con la solicitud de designación de profesionales (Abogado y/o Procurador) se interrumpe la prescripción o se suspende la caducidad hasta su nombramiento, lo cierto es que en el caso de la prescripción, el plazo deberá empezar a computarse de nuevo[933], siempre y cuando se ejercite la consecuente acción judicial.

La solicitud de beneficio de justicia gratuita es causa de interrupción de la prescripción, incluso la jurisprudencia la reconoce como la más frecuente en la *"práctica forense"*[934]. Si bien la Ley de asistencia jurídica gratuita reconoce en su artículo 16[935], que con la solicitud de designación de profesionales

---

[931] STS, Sala Primera, de lo Civil, 62/2018, de 5 de febrero. SP/SENT/936604.

[932] LEY 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita. Art. 16.2: *"Cuando la presentación de la solicitud del reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita se realice antes de iniciar el proceso y la acción pueda resultar perjudicada por el transcurso de los plazos de prescripción o caducidad, éstas quedarán interrumpidas o suspendidas, respectivamente, hasta la designación provisional de abogado y, de ser preceptivo, procurador del turno de oficio que ejerciten la acción en nombre del solicitante; y si no fuera posible realizar esos nombramientos, hasta que recaiga resolución definitiva en vía administrativa, reconociendo o denegando el derecho.*

El cómputo del plazo de prescripción se reanudará desde la notificación al solicitante de la designación provisional de abogado por el Colegio de Abogados o, en su caso, desde la notificación del reconocimiento o denegación del derecho por la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita y, en todo caso, en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud.

En el supuesto de que esta petición hubiere sido denegada, fuere claramente abusiva y únicamente esté preordenada a dilatar los plazos, el órgano judicial que conozca de la causa podrá computar los plazos en los estrictos términos legalmente previstos, con todas las consecuencias que de ello se derive".

[933] SAP Zaragoza, Sec. 5.ª, 186/2020, de 25 de febrero. SP/SENT/1054570. *"En atención a lo señalado en el apartado anterior no cabe duda que no existe prescripción. La designación provisional del abogado de oficio, fecha legalmente fijada para el nuevo día inicial del cómputo de la prescripción en el citado artículo 16.2 LAJG, tuvo lugar el 21 de julio de 2015 y la demanda se presentó el 13 de julio de 2016, lo que supone que entre ambas fechas no había transcurrido todavía el plazo anual de prescripción de la acción fijado en el artículo 1968.2 CC"*.

[934] STS, Sala Primera, de lo Civil, 62/2018, de 5 de febrero. SP/SENT/936604.

[935] LEY 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita. Art. 16.2: *"Cuando la presentación de la solicitud del reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita se realice antes de iniciar el proceso y la acción pueda resultar perjudicada por el transcurso de los plazos de prescripción o caducidad, éstas quedarán interrumpidas o suspendidas, respectivamente, hasta la designación provisional de abogado y, de ser preceptivo, procurador del turno de oficio que ejerciten la acción en nombre del solicitante; y si no fuera posible realizar esos nombramientos, hasta que recaiga resolución definitiva en vía administrativa, reconociendo o denegando el derecho.*

(Abogado y/o Procurador) se interrumpe la prescripción o se suspende la caducidad hasta su nombramiento, pero lo cierto es que en el caso de la prescripción, el plazo deberá empezar a computarse de nuevo[936], siempre y cuando se ejercite la acción judicial.

Respecto de la acción ejecutiva hay que distinguir dos supuestos independientes:

En primer lugar, la acción ejecutiva fundamentada en título judicial consistente en "sentencia, en resolución del tribunal o del letrado de la Administración de Justicia que apruebe una transacción judicial o un acuerdo alcanzado en el proceso", en cuyo caso habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 518 LEC, que establece el plazo de caducidad de cinco años. En este caso resulta claro que nos encontramos ante un plazo de caducidad y, por tanto, no susceptible de interrupción.

Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 517 LEC, existen otros títulos que llevan aparejada ejecución, en cuyo caso se ejerce la acción de forma totalmente independiente y su plazo de prescripción depende de la naturaleza de la acción ejercitada y a nuestro juicio, será susceptible de interrupción con las mismas circunstancias que para la presentación de la demanda en procedimiento declarativo, puesto que en definitiva no se produce más que la interposición de una demanda independiente, sin perjuicio de que tenga su origen en un título que lleve aparejada ejecución.

La interrupción del plazo implica el inicio de un nuevo plazo. Es más, se puede considerar que, en caso de reconocimiento de deuda, se podría hablar del surgimiento de una nueva obligación. YZQUIERDO TOLSADA considera que si se reclama por vía de conciliación una responsabilidad extracontractual y se

---

El cómputo del plazo de prescripción se reanudará desde la notificación al solicitante de la designación provisional de abogado por el Colegio de Abogados o, en su caso, desde la notificación del reconocimiento o denegación del derecho por la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita y, en todo caso, en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud.

En el supuesto de que esta petición hubiere sido denegada, fuere claramente abusiva y únicamente esté preordenada a dilatar los plazos, el órgano judicial que conozca de la causa podrá computar los plazos en los estrictos términos legalmente previstos, con todas las consecuencias que de ello se derive".

[936] SAP Zaragoza, Sec. 5.ª, 186/2020, de 25 de febrero. SP/SENT/1054570. *"En atención a lo señalado en el apartado anterior no cabe duda que no existe prescripción. La designación provisional del abogado de oficio, fecha legalmente fijada para el nuevo día inicial del cómputo de la prescripción en el citado artículo 16.2 LAJG, tuvo lugar el 21 de julio de 2015 y la demanda se presentó el 13 de julio de 2016, lo que supone que entre ambas fechas no había transcurrido todavía el plazo anual de prescripción de la acción fijado en el artículo 1968.2 CC".*

reconoce por el demandado, pasará a novarse en una obligación sujeta al plazo de prescripción de las acciones no sujetas a término propio.[937].

Respecto de la interrupción de la prescripción mediante reclamación extrajudicial, procede determinar el momento desde el que hay que computar realizada la interrupción de la prescripción, debemos partir como manifiesta FERNÁNDEZ URZAINQUI[938], del momento de la *"emisión, manifestación o exteorización de la voluntad"* de no abandonar la acción. Desde este momento, la reclamación extrajudicial produce los efectos de interrumpir la prescripción[939].

Esta reclamación no tiene por qué ser realizada por el propio acreedor, sino que puede ser emitida la voluntad interruptiva a través de mandatario, incluso verbal. Así STS de 24 febrero de 2015[940] y SAP Salamanca de 28 de enero de 2008[941].

En un aspecto formal, hay que destacar que la jurisprudencia no exige que sea ni rigurosa, ni formalista, como así lo reconocen las SAP Las Palmas de 26 febrero de 2010[942] y SAP Huelva de 25 octubre de 2010[943], si bien debe acreditarse su recepción por quien resultaría beneficiado de la prescripción,

---

[937] YZQUIERDO TOLSADA, M. Prescripción de la acción de responsabilidad civil: novedades y cuestiones pendientes. Artículo Monográfico. Octubre 2015. Editorial SEPIN. SP/DOCT/20135. *"Si ha existido un acto de conciliación con reconocimiento judicial de la deuda por parte del responsable, por más que el daño tenga naturaleza extracontractual, el plazo para exigir el cobro de la deuda reconocida pasa a ser el general de cinco años: la STS de 17 septiembre 1991 (RJ 1991, 6842) entiende que nace una nueva obligación, independiente del accidente, sujeta al plazo de prescripción general del art. 1964 C.civ. (quince años, con la duración prevista en el precepto hasta la reforma de 2015)"*.

[938] FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J. La interrupción de la prescripción extintiva. Publicación: Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil Vol. II. Parte Doctrina. Editorial Aranzadi, S.A.U. Cizur Menor. 1995. BIB 1995\53

[939] RODRÍGUEZ LÓPEZ, C. La interrupción extrajudicial de la prescripción extintiva. Práctica de Tribunales, N.º 31, Sección Estudios, Octubre 2006, Editorial La Ley. LA LEY 3007/2006. Esta autora describe los requisitos para que la reclamación judicial tenga efectos de interrupción de la prescripción: *"1.º oportunidad del acto interruptivo, 2.º legitimación del autor de la reclamación extrajudicial y del destinatario del acto de interrupción, 3.º carácter recepticio de la reclamación, 4.º que se trate de un verdadero acto de reclamación de la deuda, 5.º identidad de lo reclamado con el derecho objeto de prescripción, 6.º validez del acto y 7.º fuerza probatoria"*.

[940] STS (Sala de lo Civil, Sección1ª). 97/2015 de 24 de febrero. RJ 2015\946.

[941] SAP Salamanca (Sección 1), 31/2008, de 28 de enero. JUR 2008\208435.

[942] SAP Las Palmas (Sección 4), 94/2010, de 26 de febrero. AC 2010\1680.

[943] SAP Huelva (Sección 1), 191/2010, de 25 octubre. AC 2011\1695.

como así lo establecen la SAP Baleares de 29 noviembre de 2006[944] y SAP León de 17 junio de 2011[945].

Sin perjuicio de lo anterior, también se matiza la necesidad estricta de recepción por parte del acreedor y en tal sentido, la SAP Málaga de 22 marzo de 2012[946] que presume la recepción del requerimiento interruptivo por parte de su destinatario aunque ésta no quede totalmente acreditada, cuando por hechos concomitantes se ha de presumir que tal recepción se ha producido, o también SAP Valencia de 29 mayo de 2006[947] en cuanto considera correctamente interrumpida la prescripción por reclamación extrajudicial, incluso cuando el requerimiento no llegue a ser recibido por su destinatario, cuando se dirija la misma al domicilio que consta públicamente. Esta doctrina se confirma con SSTS de 5 de febrero y 18 de julio de 2019, y de 2 de marzo de 2020[948].

La jurisprudencia reconoce los distintos medios para interrumpir la prescripción mediante reclamación extrajudicial, así reconoce que se haga mediante burofax[949], carta certificada[950], carta postal[951], llamadas telefónicas[952], fax[953] y telegrama[954]. Y por supuesto requerimiento notarial.

Por último, existe la posibilidad de interrumpir la prescripción extintiva, mediante *"cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor"*. Pudiendo ser tácito el reconocimiento. En este sentido se pronuncia HERNÁNDEZ MARQUÉS[955], quien extiende el reconocimiento a la simple *"confirmación por el afectado de que el derecho existe y subsiste"*.

---

[944] SAP Baleares (Sección 3), 525/2006, de 29 noviembre. JUR 2007\38335.

[945] SAP León (Sección 1), 243/2011, de 17 junio. JUR 2011\265469.

[946] SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950.1

[947] SAP Valencia (Sección 7ª),337/2006 de 29 mayo. JUR 2006\279957.

[948] STS (Sala de lo Civil, Sección1ª) 142/2020 de 2 marzo. RJ 2020\736.

[949] SAP Málaga (Sección 5), 328/2008, de 5 junio. AC 2011\889; SAP Valencia (Sección 7), 337/2006, de 29 mayo. JUR 2006\279957; SAP León, Sec. 2.ª, 31/2019, de 1 de febrero. SP/SENT/992908; y SAP Ávila, Sec. 1.ª, 193/2018, de 14 de septiembre. SP/SENT/977177

[950] SAP Valencia (Sección 7), 337/2006, de 29 mayo. JUR 2006\279957; SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950; SAP Ávila, Sec. 1.ª, 193/2018, de 14 de septiembre. SP/SENT/977177 y STS (Sala de lo Civil, Sección 1), 74/2019, de 5 de febrero. RJ 2019\340.

[951] SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950.

[952] SAP Valencia (Sección 7), 653/2007, de 19 noviembre. JUR 2008\84708.

[953] SAP Valencia (Sección 11), 53/2007, de 31 de enero. JUR 2007\250595; y SAP Girona (Sección 2), 27/2010, de 27 de enero. JUR 2010\180002.

[954] SAP Las Palmas (Sección 4), 94/2010, de 26 de febrero. AC 2010\1680; y SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950.

[955] HERNÁNDEZ MARQUÉS, H. Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica. Artículo Monográfico. Febrero 2016. SP/DOCT/2013. Editorial Sepín.

Destacamos la interpretación restrictiva que realiza el Tribunal Supremo respecto de la interrupción de la prescripción por reconocimiento tácito de deuda, no así cuando el reconocimiento es expreso, como bien señala RODRÍGUEZ ROSADO[956]. BERTOLÁ NAVARRO[957] hace referencia a STS de 13 de septiembre de 2013[958], según la cual *"basta cualquier conducta del sujeto pasivo de la cual resulte directa o indirectamente su conformidad con la existencia de la prestación, cualquiera que sea la forma".*

CAVANILLAS MÚGICA[959] reconoce que ésta es la forma menos frecuente de interrupción de la prescripción, y se remite a STS de 25 de enero de 2017[960], la cual considera que reconocer en acta de junta de propietarios la existencia de un burofax de reclamación y otra, la existencia de humedades acordando su reparación, implica un reconocimiento a los efectos de interrumpir la prescripción.

Por último, debe tenerse en cuanta que a través de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma, se acordó la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad mientras estuviera en vigor el estado de alarma y sus prórrogas. La misma se alzó la suspensión anterior con fecha de 4 de junio de 2020, en virtud del artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Es la primera vez en la historia jurídica española que se produce "ex lege" la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad. No obstante, debe tenerse en cuenta que no se ha producido la interrupción de la prescripción y caducidad sino sólo su

---

[956] RODRÍGUEZ- ROSADO, B., «El reconocimiento de deuda y sus efectos», Revista de Derecho Patrimonial, Parte Artículos, N.º 20, 2008, Cizur Menor, Editorial Aranzadi, BIB 2008\36.

[957] BERTOLÁ NAVARRO, I. Estrategias para interrumpir la prescripción de acciones. Junio 2018. Editorial Sepín. SP/DOCT/74706.

[958] STS Sala Primera, de 13 de septiembre de 2013, (SP/SENT/734027)

[959] CAVANILLAS MÚGICA, S. Prescripción de la responsabilidad civil: última jurisprudencia y tendencias legislativas y doctrinales. Artículo Monográfico. Noviembre 2018. SP/DOCT/81989.

[960] STS, Sala Primera, de lo Civil, 45/2017, de 25 de enero. SP/SENT/887122 *"De lo expuesto se deduce que la acción ejercitada lo fue dentro del plazo de un año establecido en el art. 1968 del C. Civil, dado que el plazo fue interrumpido por reclamaciones previas, como se deduce del acta de 27 de abril de 2010 y del reconocimiento de la deuda y de su propia culpabilidad que se infiere en acta de 19 de abril de 2011, hasta el punto que se aprueba un presupuesto de reparación, que la hoy demandante considera insuficiente"*. [ROJ: STS 165/2017].

suspensión. Si se hubiera interrumpido la prescripción el plazo empezaría a contar de nuevo. La caducidad no es susceptible de interrupción.

3.2.- Plazo de prescripción de deudas comunitarias

3.2.1.- Introducción

Como hemos señalado anteriormente, nos encontramos ante un plazo de prescripción y no de caducidad. Queda por determinar el *"dies a quo"*, es decir, cuando empieza a transcurrir el tiempo para el cómputo de las acciones para reclamar la deuda comunitaria. Entendemos que podrían considerarse dos posibilidades:

Por un lado, podemos considerar que a la vista de que el artículo 21.1 LPH establece que los intereses se devengan desde el momento en que debieron ser pagados, el cómputo del plazo podría iniciarse desde el vencimiento de la deuda.

Por otro, partiendo del artículo 1969 CC que establece que el inicio del cómputo del plazo para el ejercicio de las acciones *"se contará desde el día en que pudieron ejercitarse"*, y disponiendo el artículo 21.3 LPH que no podrá presentarse petición inicial de procedimiento monitorio sin acuerdo de la junta de propietarios por el que se liquide la deuda, parece que desde la celebración de la junta no podrá iniciarse el cómputo del plazo.

Nuestro criterio es que el plazo para el computo inicial del plazo de prescripción empezará a contar desde el vencimiento de la deuda, es decir, desde que esta debió ser pagada. Es cierto que para la petición inicial de procedimiento monitorio se exige el acuerdo comunitario de liquidación de deuda, pero también lo es que no se precisa tal acuerdo cuando no se elige el procedimiento monitorio, sino el declarativo en función de su cuantía. Ya hemos tenido ocasión de concluir que la comunidad puede elegir el procedimiento a reclamar, el declarativo o el monitorio, por lo que no siendo preciso el acuerdo de liquidación de deuda, no se puede diferir el *"dies a quo"* a ese momento.

En el plazo de prescripción de la deuda de propietarios deudores frente a la comunidad de propietarios tradicionalmente han existido dos posturas fundamentales, contrapuestas entre sí y una ecléctica, tanto dentro del ámbito de la doctrina científica como de la jurisprudencia.

A.- La primera postura considerara aplicable el plazo de prescripción de las obligaciones no sujetas a término propio, regulado en el artículo 1964 CC, que anteriormente a la reforma de 2015 establecía un plazo de quince años.

B.- La segunda considera aplicable el plazo propio de las obligaciones periódicas de cinco años, regulado en el artículo 1966.3 CC.

C.- La postura ecléctica considera aplicable el plazo del artículo 1964 CC a las deudas provenientes de gastos ordinarios, mientras que para los extraordinarios se aplicaría el plazo establecido en el artículo 1966.3 CC.

En la actualidad ambos plazos son de cinco años, aunque pueden ser objeto de reformas futuras para diferenciarlos.

Señala VENTURA-TRAVESET[961] que esta cuestión ya venía planteándose con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, por lo que con esta reforma no se ha resuelto, por lo que consideramos que el legislador ha perdido una oportunidad fundamental para proceder a fijar, más allá de cualquier discusión, el plazo de prescripción.

3.2.2.- Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1964 del Código civil

La generalidad de la doctrina y la mayoría de la jurisprudencia venía considerando más adecuado el plazo de quince años de las obligaciones no sujetas a término propio.

En este sentido, FUENTES LOJO[962] considera de aplicación el plazo de quince de años y ello, aunque los presupuestos se hagan con periodicidad anual y los pagos deban efectuarse por mensualidades, puesto que estas circunstancias, como bien recoge BLÁZQUEZ MARTÍN[963] al referirse a SAP (Secc. 14ª) de 28 de julio de 2004, *"no obedece a exigencia de la naturaleza de la obligación, sino a criterios de prudencia económica y comodidad de los propietarios según sus acuerdos en junta"*.

En consonancia con ello, MUÑOZ GARCÍA[964] describe cómo la jurisprudencia destaca que estamos ante *"una obligación de pago derivada del derecho de propiedad sobre elementos comunes"*, destacando que la legislación aplicable (LPH y CC) no establecen un plazo de prescripción, por lo que nos encontramos ante obligaciones no sujetas a término propio. Considera que no nos encontramos ante un pago periódico y que como

---

[961] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 652. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

[962] FUENTES LOJO, J.V. La Ley de Propiedad horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I. Pág. 651. Editorial Bosch. ISBN 84-7698-576-2.

[963] BLÁZQUEZ MARTÍN, R. Propiedad Horizontal. Artículo 21. Tomo II. Pág. 1463. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-92596-00-3.

[964] MUÑOZ GARCÍA, C. Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión). Págs. 96-97. 2006. Editorial Dykinson. ISBN 84-9772-792-4.

decíamos antes, el pago por meses, trimestres o años es más una práctica habitual que una periodicidad legalmente establecida, pues *"tras reforma por LPH 1999, permite que las obligaciones del pago de gastos generales y de contribución al fondo de reserva, sean cumplidas en el tiempo y forma que en cada comunidad se determinen por la junta de propietarios"*.

LORCA NAVARRETE[965] y MARTÍN RÍOS[966] reconocían que la opinión mayoritaria de la doctrina estaba a favor de la aplicación del plazo de prescripción de quince años. LOSCERTALES FUERTES manifiesta su posición favorable a la aplicación del plazo de 15 años[967], añadiendo que *"el plazo comenzará a contar desde el momento en que se podía exigir el pago según el acuerdo adoptado en su día por la Junta de Propietarios, es decir, a partir de que el propietario está en mora"*.

Desde un punto de vista jurisprudencial, es importante destacar que la mayoría de las Audiencias provinciales se decantan porque nos encontramos ante el plazo de prescripción de las acciones no sujetas a término propio (art. 1964 CC), que con anterioridad a la reforma de 2015, que posteriormente analizaremos, establecía un plazo de prescripción de quince años[968]. Todas ellas consideran aplicable el artículo 1964 CC, al considerarlas obligaciones no sujetas a término propio, aunque han sido dictadas con anterioridad a la STS de 3 de junio de 2020.

3.2.3.- Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1966.3 del Código civil

Existe una segunda postura que se muestra partidaria de la aplicación del plazo de prescripción de cinco años regulado en el artículo 1966.3 CC.

VENTURA-TRAVESET[969] detalla cómo algún autor defiende la aplicación del plazo de cinco años previsto en el artículo 1966.3 LPH por considerar estos

---

[965] LORCA NAVARRETE, A. El proceso monitorio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil con particular referencia al proceso monitorio en materia de propiedad horizontal. Págs. 185-186. 2000. Editorial Dykinson. ISBN 8481556130.

[966] MARTÍN RÍOS, M.P. Los procesos en materia de propiedad horizontal: (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial). Pág. 267. Tirant Lo Blanch. ISBN 84-8456-534-3.

[967] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 322-323. Editorial Jurídica Sepín S.L. ISBN 978-84-15644-42-2.

[968] SAP Alicante, Sec. 5.ª, 393/2016, de 3 de octubre; SSAP Valladolid, Sec. 3.ª, 61/2017, de 7 de enero, y Sec. 1.ª, 149/2017, de 25 de abril; SAP Ourense, Sec. 1.ª, 434/2017, de 5 de diciembre; SAP Vizcaya, Secc. 3ª, de 10 de Abril de 2018; SSAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 113/2018, de 23 de marzo, y Sec. 1.ª, 314/2018, de 20 de junio; SSAP Cádiz, Sec. 2.ª, 343/2017, de 29 de noviembre y Sec. 2.ª, 318/2019, de 28 de octubre; SSAP Madrid, Sec. 13.ª, 377/2019, de 15 de noviembre, Sec. 12.ª, 15/2020, de 23 de enero, Sec. 9.ª, 41/2020, de 23 de enero, Sec. 14.ª, 124/2020, de 20 de abril, Sec. 9.ª, 230/2020, de 1 de junio.

[969] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 652. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

que estamos ante *"una obligación periódica con una periodicidad no superior al año"*.

BLÁZQUEZ MARTÍN[970] cita la SAP Madrid (Secc. 21ª) de 18 de mayo de 2006, que recoge fundamentación para la aplicación del plazo de prescripción de cinco años: *"...no olvidando cuál es su espíritu y finalidad, ya que la razón histórica por la que se fijó este plazo corto de cinco años era evitar la acumulación de reclamaciones por prestaciones periódicas y sucesivas a fin de impedir que el obligado al pago, que podía abonar los mismos si se devengaban y exigían periódicamente, no podría hacerlo si le eran reclamados de una sola vez, pudiendo esa acumulación provocarle un grave quebranto"*.

MANZANO FERNÁNDEZ[971] considera que el plazo de prescripción aplicable debía ser el de cinco años, fundamentándolo en los preceptos propios de la Ley de Propiedad Horizontal y, concretamente, en lo que negaba la corriente doctrinal anterior, respecto del carácter anual de aprobación de presupuestos, plan de ingresos y gastos (art.16 LPH); *"anualidad en curso y anualidad en la cual tenga lugar la adquisición"* (art. 9.1.e. LPH); anualidad del fondo de reserva (art. 9.1.f.); plazo anual de junta de propietarios (art. 13.7 LPH) y plazo de caducidad de impugnación de acuerdos (tres meses y un año respec., art. 18.3 LPH).

En el ámbito jurisprudencial, existe un conjunto de Audiencias Provinciales que comparten este criterio y, por tanto, consideran aplicable el artículo 1966.3 CC al entender que estamos ante obligaciones periódicas[972].

3.2.4.- Criterio mixto

Junto a estos dos criterios, existe un tercer criterio que podríamos denominar ecléctico.

VENTURA TRAVESET[973], a la hora de citar antecedentes jurisprudenciales de esta postura, señala la SAP Burgos (Secc. 3ª) de 26 de noviembre de 1993, que aplica el plazo de prescripción de quince años (art.

---

[970] BLÁZQUEZ MARTÍN, R. Propiedad Horizontal. Artículo 21. Tomo II. Págs. 1463-1464. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-92596-00-3.

[971] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 175-176. Consejo Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. ISBN: 978-84-95240-42-2.

[972] SSAP Las Palmas, Sec. 4.ª, 261/2018, de 23 de abril, y Sec. 5.ª, 121/2019, de 8 de marzo; SSAP Málaga, Sec. 5.ª, 61/2019, de 6 de febrero y Sec. 4.ª, 177/2020, de 30 de abril; SAP Sevilla, Sec. 6.ª, 245/2020, de 25 de junio.

[973] VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. Derecho de propiedad horizontal. Pág. 652. 2000. Editorial Bosch. ISBN 8476767501.

1964 CC) a los gastos extraordinarios, mientras que considera aplicable el plazo de prescripción de cinco años (art. 1966.3 CC) para gastos ordinarios. Esta solución es seguida por BLÁZQUEZ MARTÍN[974].

LOSCERTALES FUERTES[975] señala que *"el concepto de prescripción descansa en la obligación de pago a terceros"*, introduciendo la posibilidad de que nos encontramos ante una deuda propia, puesto que el deudor es a la vez acreedor, en cuanto que condueño de la comunidad de propietarios. Podría plantearse que debiéndose a sí mismo, no existiera prescripción. Se hace eco de esta posibilidad MANZANO FERNÁNDEZ[976]. Entendemos que desde un punto de vista doctrinal es una apreciación muy interesante, sin embargo, no podemos compartirla porque no puede entenderse como una deuda propia en sentido estricto, puesto que, si no, entraría en juego la figura jurídica de la confusión como forma de extinción de las obligaciones (cfr. art. 1194 CC) y, consecuentemente, la deuda se extinguirá, en todo o en parte, al menos en la cantidad concurrente correspondiente a su cuota de participación.

Es cierto que las comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica propia distinta de la de los condueños que la integran, pero no es menos cierto que cuenta con un plan de ingresos y gastos diferenciados del de sus integrantes (art. 16.1 LPH), incluso tienen un CIF independiente usado para que sus proveedores emitan facturas, y en su caso, tienen sus propios trabajadores como pueden ser los empleados de fincas urbanas. No es óbice a todo esto la responsabilidad individual a que se refiere el artículo 22 LPH.

Por lo tanto, debemos concluir la ajenidad de la deuda y ello nos lleva a que respecto este tipo de obligaciones sí que se aplica plazo de prescripción, puesto que además lo contrario significaría la eternidad de la deuda ante la propia pasividad comunitaria, algo que obviamente choca con el principio de seguridad jurídica plasmada en la Constitución Española. Así también lo reconoce MANZANO FERNÁNDEZ[977], quien además considera que este alargamiento implicaría *"inacción de los órganos de la comunidad y crear problemas a la liquidez y aprobación de los presupuestos anuales"*.

---

[974] BLÁZQUEZ MARTÍN, R. Propiedad Horizontal. Artículo 21. Tomo II. Pág. 1464. Directores: Díez Núñez, J.J. y González Martín L.A. 2008. Editado por CGPJ. ISBN 978-84-92596-00-3.

[975] LOSCERTALES FUERTES, D. Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios. Págs. 322. Editorial Jurídica Sepín S.L. ISBN 978-84-15644-42-2.

[976] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 175. Consejo Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. ISBN: 978-84-95240-42-2.

[977] MANZANO FERNÁNDEZ, M. Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal. Págs. 176. Consejo Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. ISBN: 978-84-95240-42-2.

Tras determinar las distintas corrientes doctrinales y jurisprudenciales, procede destacar dos hitos fundamentales en esta materia: uno legislativo y el otro jurisprudencial, que implican la superación de la clasificación anterior.

3.2.5.- Reforma del plazo de prescripción establecido en el artículo 1964 del Código civil

El hito legislativo consiste en la reforma del artículo 1964 CC a través de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, mediante la disposición final primera, reduciendo el plazo de prescripción de las obligaciones no sujetas a término propio, de quince a cinco años.

Respecto de la prescripción de las acciones nacidas antes del 7 de octubre de 2015[978], señala la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que habrá de estarse a lo previsto en el artículo 1939 CC. Conforme a dicho precepto, se entiende que las obligaciones anteriores a las que le restaran cinco o más años para su prescripción, prescribirían el 7 de octubre de 2020.

Ahora bien, estableció el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma, en concreto su disposición adicional cuarta, la suspensión de los plazos de prescripción mientras estuviera en vigor el estado de alarma y sus prórrogas. En virtud del artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, se alzó la suspensión con fecha de 4 de junio de 2020, por lo que la acción pudo ejercitarse hasta el 28 de diciembre de 2020.

Por lo tanto, a efectos prácticos se igualan los plazos de prescripción de las obligaciones personales que no tienen señalado término especial, reguladas en el artículo 1964 y; las obligaciones periódicas con plazos no superiores a un año reguladas en el artículo 1966.3 CC, ambas con un plazo de prescripción de cinco años.

[978] Se señala esta fecha por ser la de entrada en vigor de la Ley. Disposición final duodécima de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

3.2.6.- Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2020

El hito jurisprudencial, lo constituye la STS de 3 de junio de 2020[979]. Esta sentencia se alinea con la segunda postura doctrinal y jurisprudencial citada[980], al considerar que los presupuestos comunitarios tienen una periodicidad anual, sin perjuicio además de su fraccionamiento en mensualidades con la finalidad de evitar la sobrecarga en las economías familiares[981]. Incide en la consideración del *"favor debitoris"*, a fin de evitar lo que entiende la sentencia por *"elevadas demandas judiciales"*, que entendemos se refiere al alto precio de las costas procesales y la ruina que causaría a los demandados a consecuencia del embargo de las viviendas derivadas de la suma de pequeñas cantidades[982].

No podemos compartir con la sentencia citada tales conclusiones, ni la doctrina que fija como aplicable el plazo de prescripción de cinco años previsto en el artículo 1966.3 CC.

Respecto del plazo de pago de los gastos comunitarios, debemos distinguir entre los ordinarios y los extraordinarios. Debemos comenzar por considerar que la deuda que un condueño mantiene con la comunidad de propietarios no tiene por qué ser en todo punto unitaria, sino que es la suma de los distintos conceptos por los que se adeuda, e incluso puede provenir de distintos ejercicios económicos. En una misma reclamación o liquidación de deuda se pueden incluir conceptos que obedezcan a gastos ordinarios de mantenimiento acordados en las juntas ordinarias en las que se aprueba el ejercicio económico pasado y el presupuesto futuro, junto con gastos extraordinarios que incluso se

---

[979] STS, Sala 1ª de lo Civil, 242/2020, de 3 de junio (SP/SENT/1053618) (Id Cendoj: 28079110012020100233).

[980] STS 242/2020: *"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 CC"*.

[981] STS 242/2020: "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".

[982] STS 242/2020: *"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"*.

han podido aprobar en juntas extraordinarias. Es obvio que se trata de obligaciones distintas, y que la deuda final es la suma de conceptos diferentes y que, en materia de prescripción, deben diferenciarse conforme a la regulación actual, algo que no sería necesario en caso de establecerse un plazo concreto para las deudas comunitarias.

Incluso aunque se admitiera que los gastos ordinarios están sometidos al plazo de prescripción regulado en el artículo 1966.3º CC, no se ve motivo alguno para considerar por qué no los extraordinarios estarían excluidos y se aplicaría el artículo 1964 CC. Sin embargo, la resolución judicial, equivocadamente a nuestro juicio, no hace distinción alguna al respecto. En relación a los gastos extraordinarios, es evidente que no existe periodicidad ni en el pago ni en su determinación, por lo que entendemos que no tienen ningún encaje en el artículo 1966.3 CC y sí en al artículo 1964 CC y, por tanto, su plazo de prescripción sería de quince años conforme a la legislación previa a la reforma de este precepto, pero siempre resultaría de aplicación el artículo 1964 CC.

En cuanto a las cuotas ordinarias, entendemos que no se trata de pagos de cuotas mensuales iguales todos los ejercicios que puedan ser susceptibles de reclamación, y tampoco pagos periódicos anuales iguales. Entendemos que la *"ratio legis"* del artículo 1966.3 CC descansa en pagos iguales, en los que existe una certeza y previsibilidad del deudor en cuanto a los pagos a realizar. Los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble no tienen una periodicidad anual, sino que cada año son distintos, por conceptos y circunstancias que pueden variar cada ejercicio y no se trata de una cuota fija anual o mensual.

Es más, en muchos casos la determinación de gastos concretos se hace con previsión mayor al año, como pueden ser las obras de conservación o reforma de gran envergadura, por lo que su periodo de determinación es superior al año, aunque luego se recoja evidentemente en el presupuesto anual, pero transcendiendo a varios ejercicios, y ello no decae aunque se aplace mensualmente el pago. Incluso debe tenerse en cuenta que en virtud de acuerdo adoptado en junta de propietarios podría determinarse una periodicidad de pago de cuotas ordinarias distinta a la anual o mensual, siendo la periodicidad mensual tan sólo una costumbre, pero en ningún caso una obligación jurídica nacida de la ley.

Puede ser que una determinada obra se apruebe a través de una junta extraordinaria de propietarios y se inicie el pago en mitad de un ejercicio económico posterior, continuando el pago en otro u otros ejercicios posteriores.

En todo caso, se trata de una obligación inherente al derecho de propiedad, y, por tanto, no determinada por plazos, aunque por eficacia práctica e

imposibilidad de previsión en el tiempo al desconocer los hechos futuros, se divida habitualmente, (no siempre, como ya se ha señalado) de forma anual y su pago de forma mensual.

Además, el artículo 1964 CC se refiere a las obligaciones no sujetas a término propio y la realidad legal es que, ni el Código civil ni la Ley de Propiedad Horizontal establecen un término de prescripción, cuando bien podrían haberlo hecho.

No podemos compartir afirmaciones como el elevado coste de las demandas o el embargos de viviendas de los deudores, puesto que si seguimos el razonamiento de la sentencia, implicaría también la derogación de la ejecución hipotecaria, cuyo coste es elevadísimo para el ejecutado, incluso con los límites establecidos para el caso de vivienda habitual, puesto que la ejecución ya lleva un sobrecoste del 30% del principal objeto de ejecución[983], naturalmente sin perjuicio de ulterior liquidación; además que lleva en la generalidad de los casos aparejado el embargo y pérdida del inmueble propiedad del ejecutado, en la mayoría de los casos la vivienda habitual.

A esto hay que añadir que el coste del procedimiento monitorio regulado en el artículo 21 LPH es comparativamente muchísimo más bajo que las ejecuciones hipotecarias o cualquier otra ejecución de título no judicial.

Donde existe mayor discrepancia con esta sentencia que viene a unificar doctrina, con la que abiertamente discrepamos, es con el hecho de responsabilizar al presidente y administrador de la comunidad de propietarios de la prescripción de la acción[984].

Señala el artículo 20 LPH las competencias del administrador de la comunidad y ninguna de ellas contempla una obligación directa del mismo de reclamar las deudas pendientes de los condueños. Decimos directas, porque como veremos, puede tenerlas por mandato de la junta de propietarios. Tampoco el artículo 13 LPH establece dicha obligación respecto del presidente de la comunidad.

---

[983] Artículo 575.1 LEC: 1. *"La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación"*.

[984] STS 242/2020: *"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"*.

Es más, establece el último inciso del artículo 21.1 LPH para el caso de incumplimiento por parte de algún propietario de su obligación de pago regulada en las letras e) y f) del artículo 9 LPH, el siguiente tenor literal: *"En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordarse la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del procedimiento monitorio"*.

Incluso el artículo 21.2 LPH requiere la certificación del acuerdo de junta que apruebe la liquidación de deuda, con lo cual, la responsabilidad de reclamación al deudor, descansa sobre la junta de propietarios, no sobre el presidente o el administrador. El acuerdo de la junta es el presupuesto previo para poder formular la reclamación referida en el artículo 21 LPH, esto es, a través de la petición inicial de procedimiento monitorio.

Solo serían responsables el presidente o el administrador en caso de que la junta hubiera aprobado el acuerdo de reclamación y no lo hubieran ejecutado, pero esto no es lo que contempla la sentencia, sino que erróneamente, a nuestro juicio, se limita a responsabilizar a presidente y administrador, sin precisar si ha existido acuerdo previo o no.

Entendemos que dicha sentencia genera una grave inseguridad jurídica y un claro desconcierto entre los órganos de administración comunitarios y operadores jurídicos, puesto que, como ya se ha detallado, el actuar diario se fundamentaba en la creencia en la aplicación del plazo de prescripción de quince años contemplado en el artículo 1964 CC, defendido por la generalidad de la doctrina y aplicado por la mayoría de la jurisprudencia.

Esta sentencia en la práctica ha supuesto de forma sorpresiva la prescripción de diez años de deuda que se confiaba no prescrita, y que podría reclamarse hasta el 28 de diciembre de 2020. Se confiaba en un plazo de prescripción de quince años, para resolver finalmente el Tribunal Supremo que el plazo era de cinco. En la práctica ha generado que no se puedan reclamar deudas de las que, siguiendo la generalidad de la doctrina y de la jurisprudencia, se confiaba en poder reclamar. Es una sentencia, además, con un resultado de frustración práctica en el cobro de una elevada cantidad de deuda comunitaria, confiada en resoluciones judiciales previas, generadora de forma totalmente innecesaria de inseguridad jurídica para las comunidades de propietarios.

Este recorte del plazo de prescripción de deudas anteriores, resultaba a nuestro juicio totalmente innecesario cuando además ya se había producido la reforma legislativa que determinaba el plazo de prescripción del artículo 1964 CC en cinco años.

No obstante, las críticas anteriores en relación con la sentencia citada, la misma no contiene un pronunciamiento aislado, sino que el mismo se reitera en

STS de 30 de marzo de 2021[985] y STS de 4 de noviembre de 2021[986], conformando una reiterada doctrina jurisprudencial.

VELA TORRES[987] analiza esta última sentencia, destacando que dentro de la doctrina del Tribunal Supremo se tiene en cuenta el carácter anual de los presupuestos y ejercicios económicos comunitarios, señalando que el pago mensual tiene como finalidad no sobrecargar las economías familiares. Después de destacar el carácter insolidario del deudor, considera que esta reducción del plazo de prescripción se inspira en el *"favor debitoris"* a fin de evitar la ruina del deudor".

A nuestro juicio, el Tribunal Supremo olvida que no todos los supuestos de impago tienen su origen en la insolidaridad, más bien al contrario, puesto que los contextos de crisis padecidos a nivel mundial muestran la existencia de deudores que se encuentran en esta situación por causas ajenas a su voluntad, como ya hemos tenido ocasión de analizar en capítulos anteriores. Reducir el plazo de prescripción sólo ha generado el efecto de declarar de forma sobrevenida la prescripción de deudas comunitarias, generando inseguridad jurídica en las comunidades de propietarios y pérdida de recursos económicos.

---

[985] STS. Sala de lo Civil. (Sección 1ª) de 30 de marzo de 2021. Id Cendoj: 28079110012021100177. *"Decisión de la sala. Estimación del recurso. Después de la interposición del recurso, esta sala, en la sentencia 242/2020, de 3 de junio, ha declarado que:*

"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.ª, 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".

En consecuencia, resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del art. 1966.3.ª CC y por esta razón la sentencia recurrida ha de ser casada".

[986] STS, Sala de lo Civil, Pleno), 769/2021, de 4 de noviembre. SP/SENT/1121040.

[987] VELA TORRES, P.J. Reclamación de cuotas de propiedad horizontal. Prescripción. Piso perteneciente a varios propietarios. Diario La Ley, N.º 10019, Sección Comentarios de jurisprudencia, 1 de marzo de 2022, Wolters Kluwer. LA LEY 1339/2022.

3.2.7.- Conclusiones

No obstante todo lo anterior, sí que resulta esencial determinar si es de aplicación el artículo 1964 CC o por el contrario el artículo 1966.3 CC, por cuanto que a pesar que a fecha de hoy el plazo establecido en ambos preceptos es el mismo ello puede variar. Entendemos que se ha producido una reducción del plazo de quince años a otro nuevo de cinco años, porque se considera que es plazo suficiente para la reclamación de las obligaciones no sujetas a término propio, bien puede suceder que en el futuro se modifique el plazo del artículo 1966.3 CC para las obligaciones de cumplimiento periódico no superior a un año, reduciéndolo probablemente a tres años.

Por todas las razones expuestas consideramos que nos encontramos ante obligaciones no sujetas a término propio del artículo 1964 CC.

Entendemos, además, que un reducido plazo de prescripción puede causar un perjuicio a la comunidad de propietarios, puesto que en muchos casos las cantidades mensuales serán de escasa cuantía y resultará muy gravoso para la comunidad la reiterada reclamación de pequeñas cantidades, ya que en caso de acumulación se correrá el riego de prescripción, siquiera parcial, de las cantidades adeudas a la comunidad.

No obstante todo lo anterior, sin perjuicio de mantener nuestro criterio desde una mera postura doctrinal, lo cierto es que el debate ha quedado plenamente zanjado a raíz de la SSTS de 4 de noviembre de 2021[988], en que nuestro alto tribunal fija doctrina considerando respecto a las deudas anteriores a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2015, que es de aplicación el plazo de prescripción de 5 años establecido en el artículo 1966.3º CC[989]. Desde una postura de máximo respeto, no podemos compartir esta doctrina jurisprudencial que, además, contradice la postura mayoritaria anterior, puesto que cómo afirma BERTOLÁ NAVARRO nos encontramos ante una cuestión controvertida[990], lo que ha generado la sobrevenida imposibilidad de reclamación de deudas que se consideraban vivas y ahora se hallan prescritas,

---

[988] STS, Sala de lo Civil, Pleno), 769/2021, de 4 de noviembre. SP/SENT/1121040.

"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".

[989] ATS, Sala Primera, de lo Civil, de 23 de febrero de 2022. SP/AUTRJ/1136275. Se inadmite recurso de casación al no existir interés casacional, por no contradecir la sentencia objeto de recurso la doctrina fijada por el Tribunal Supremo.

[990] BERTOLÁ NAVARRO, I. Plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas impagadas a la comunidad de propietarios. Opinión. Enero 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/116610.

creando a nuestro juicio una situación de indefensión a las comunidades de propietarios.

Respecto a una posible regulación futura de la prescripción de las deudas comunitarias, debe partirse de la realidad que consiste en que habiéndose producido una reducción del plazo de prescripción regulado en el artículo 1964 CC, todo indica que en el futuro será previsible la reducción del plazo establecido en el artículo 1966.3 CC, reducción que probablemente auguramos a tres años.

A nuestro juicio los plazos de prescripción de deudas comunitarias no deben reducirse más de lo que en la actualidad se ha realizado, con independencia del precepto que se considere aplicable. Esto se debe al hecho de que, aunque la deuda sea de periodicidad mensual, la propia idiosincrasia de su reclamación aconseja no constreñir de forma desmesurada los plazos de prescripción. Para reclamar estos pagos que se devengan habitualmente de forma mensual, si se quiere aplicar el procedimiento monitorio establecido en el artículo 21 LPH se requiere la aprobación de la liquidación de deuda, así como la autorización en todos los casos para proceder a su reclamación en sede judicial y todo ello, en el ámbito de las juntas de propietarios que tienen una periodicidad anual mínima, debiendo añadirse la necesidad de notificación previa a los propietarios deudores.

Por todo ello, un plazo de prescripción de tres años sería muy corto y en muchos casos ocasionaría una indeseada prescripción de las deudas comunitarias, En el caso de que un deudor no lo fuera con carácter puntual se produciría una concatenación de procedimientos judiciales, lo que por un lado tensiona la vida comunitaria, y por otro implicará incrementar los costes judiciales dentro de los gastos comunitarios.

Nuestra propuesta en este sentido, es que debería superarse la discusión acerca de si se considera aplicable el artículo 1964 o 1966.3º CC, puesto que consideramos que lo realmente importante es que se introduzca en la propia Ley de Propiedad Horizontal un artículo específico que establezca de forma clara y definitiva el plazo de prescripción de las deudas comunitarias, y ello además, sin distinguir si se trata de gastos ordinarios o extraordinarios, ya que es bastante habitual la reclamación por deudas derivadas de ambos tipos de gastos. Proponemos que el plazo sea de cinco años.

CAPÍTULO VIII

DERECHO COMPARADO

La finalidad del análisis del derecho comparado, tanto de otros países, como de las distintas regulaciones existentes en el ámbito interno de España, es encontrar aquellas instituciones o regulaciones que pudieran mejorar la regulación legal de la materia de estudio en el ámbito de la legislación común de propiedad horizontal. No sólo lo que se pueda mejorar, sino que también nos sirve para descartar aquellas cuestiones que consideramos que están mejor reguladas en nuestra legislación. Sin perjuicio del análisis que aquí se haga, las propuestas legislativas se plasmarán en el capítulo reservado a conclusiones.

1.- Derecho extranjero

A la hora de analizar la obligación de pago, vamos a analizar la legislación de determinados países de nuestro entorno, entendiendo como tales, no sólo legislaciones de países de cercanía geográfica, sino también cultural. Por ello, hemos elegido legislaciones que cuentan con vínculos históricos con España, concretamente del ámbito hispanoamericano, así como países de nuestro entorno geográfico.

1.1.- Francia

1.1.1.- Consideraciones generales

Se regula la propiedad horizontal en Francia a través de la Ley n.º 65-557, de 10 de julio de 1965, por la que se establece la condición de copropiedad de los edificios construidos, si bien ha sido modificada en varias ocasiones con posterioridad, principalmente a través de la Ordenanza n.º 2019-1101 de 30 de octubre de 2019. Nos encontramos ante una legislación extensa y detallada, que cuenta con grandes similitudes con el derecho español, como vamos a tener ocasión de analizar.

Esta norma tiene como objeto los edificios y complejos inmobiliarios de uso residencial, que sea copropiedad de distintas personas, exigiendo como en el derecho español, que haya una parte de propiedad privada que otorgue la propiedad alícuota de los elementos comunes, como así establece el artículo 1 de la norma citada.

La gran diferencia con el derecho español es que mientras éste considera a las comunidades de propietarios como entes sin personalidad jurídica, aquí nos encontramos con una organización denominada sindicato de copropietarios[991], que goza de personalidad jurídica civil[992], tal y como reconocen los artículos 1 y 14 de la Ley n.º 65-557, cuya finalidad es la conservación y mejora del edificio, así como la administración de sus zonas comunes. El Sindicato de propietarios estará administrado por un síndico que podrá estar asistido por el Consejo Sindical. La voluntad se conforma a través de las mayorías adoptadas por las juntas de propietarios.

Conforme al artículo 9.1 de la Ley 65/557, es obligatoria la contratación de un seguro de responsabilidad civil, tanto para la comunidad como para cada uno de los copropietarios. En nuestro derecho no existe obligación de contratar un seguro comunitario, cómo se desprende de la expresión "podrá" del artículo 9.1.f) III LPH. Nos decantamos por la solución adoptada por el derecho francés, puesto que evita problemas de reparación del daño sufrido en caso de insolvencia de la comunidad de propietarios.

1.1.2.- Cuotas de participación

Conforme el artículo 5 de la Ley aquí analizada, salvo que otra cosa se disponga en el título constitutivo, para el pago de los gastos comunes, ya sean generales o especiales, se contribuirá en proporción a la parte privativa que cada condueño tenga en el edificio en relación con el total, y ello, con independencia del uso que se haga de los elementos comunes. La propia norma justifica que esto sea así, al considerar que dichos porcentajes derivan de la copropiedad, coherencia, superficie y ubicación de los elementos privativos, lo que nos recuerda el contenido del artículo 5 LPH. Sigue el criterio general de distribución del gasto establecido en el derecho español, es decir, se acuerda la contribución en proporción a las cuotas de participación.

---

[991] https://www.leapfrog-properties.com/es/articles/The-Joint-ownership.php *"Es una entidad separada de los propietarios que representen los intereses colectivos que trascienden los intereses particulares de los dueños. Él está bien calificado para actuar en interés de la justicia, si el condominio está amenazado o abusado y puede, por ejemplo, en nombre de los propietarios, para adquirir participaciones o venta de las áreas comunes"*.

[992] HIJAS CID, E. Revista El notario del siglo XXI. Revista 65. Colegio Notarial de Madrid. 2016. "Esto plantea una importante cuestión: ¿tiene la Comunidad de Propietarios personalidad jurídica? Un sector de la doctrina -siguiendo la línea de los autores alemanes e italianos y el reconocimiento de personalidad jurídica al sindicato de propietarios en Francia- ha sostenido que tiene una subjetividad limitada o parcial, es decir, que es un sujeto de derecho, en tanto actúe dentro del campo que le es propio1; un argumento a favor de esta tesis es el actual artículo 22 LPH, que hace responder a la comunidad de propietarios, en las obligaciones que contraigan frente a terceros, "con todos los fondos y créditos a su favor".

Conforme el segundo párrafo del artículo 10 de la Ley 65-557, la concreta fijación de las cuotas de participación se hará en los estatutos comunitarios, donde no bastará señalar su índice porcentual, sino que será necesario consignar los criterios que han servido como base para la concreta determinación de las cuotas de participación. En el derecho español se reflejan las cuotas de participación en el título constitutivo, aunque no es preciso justificarlo con base en unos criterios de preceptiva consignación estatutaria. En nuestro ordenamiento jurídico las cuotas de participación se concretan conforme a los criterios contenidos en el artículo 5.II LPH.

El artículo 6.2 de la Ley n.º 65-557 distingue tres tipos de elementos comunes:

- Elementos comunes generales: utilizados por todos los copropietarios y, por tanto, pagados por todos ellos en función de su cuota de participación.

- Elementos comunes especiales: son aquellos cuyo uso o utilización corresponde a varios copropietarios, pero no a todos, y conforman una comunidad indivisa entre todos ellos. Las decisiones respecto a los mismos se tomarán en reuniones privativas de los comuneros, o bien por acuerdo en junta general, en la que sólo podrán votar quienes formen parte de estas comunidades indivisas, con exclusión del resto de copropietarios.

- Elementos comunes privados: serán aquellos elementos comunes que son disfrutados por un sólo copropietario, aunque sea propiedad de todos los condueños. Por tanto, estamos ante un elemento común de uso privativo.

En nuestro derecho existen elementos comunes y privativos, estableciéndose en caso de duda una presunción *"iuris tantum"* del carácter común de los mismos. Nos inclinamos por incorporar a nuestro ordenamiento jurídico la figura de los elementos comunes especiales, como ya hemos tenido ocasión de detallar.

En caso de división de elementos privativos, deberá señalarse nueva cuota para la contribución de gastos respecto a todos los elementos resultantes. En este caso, en primer lugar, habrá que estar a lo que determinen los estatutos comunitarios, y si éstos no contemplaran ningún criterio, será la junta de propietarios quien lo determine mediante acuerdo adoptado por la mayoría de los votos emitidos por propietarios presentes, representados o que hayan votado por correo. Este criterio es igual al contenido en el artículo 10.3.II LPH, salvo que en el caso de nuestra legislación será precisa la doble mayoría de tres quintas partes.

Las cuotas de participación fijadas en el título constitutivo no son inmutables, puesto que cabe la posibilidad de revisión dentro del plazo de cinco años desde su inscripción, en aquellos supuestos en que un copropietario

ostente una participación en una cuarta parte superior o inferior a la que resultaría del prorrateo de cuotas conforme a los criterios de utilidad objetiva o de porciones privativas en el total del edificio. Para ello, deberá ejercitar las correspondientes acciones judiciales y si el tribunal estima que el propietario tiene razón, deberá proceder a un nuevo prorrateo. La misma acción podrá ser ejercitada por cualquier copropietario en el plazo de dos años desde la primera transmisión del elemento privativo, contado desde su inscripción en el Registro de la Propiedad. Entendemos que no podrá hacerlo respecto de las sucesivas transmisiones del elemento privativo. Con ello, vemos que a diferencia de lo que sucede en el derecho español, las cuotas de participación ostentan un carácter dinámico, chocando con el carácter mucho más estático de nuestra regulación. En nuestro derecho, si algún propietario quisiera modificar su cuota de participación deberá intentar un acuerdo unánime en junta de propietarios, o en su defecto acudir a un arbitraje o procedimiento judicial contencioso, debiendo dirigir su demanda no sólo contra la comunidad, sino también contra todos los copropietarios. Así lo establece el artículo 5 II LPH.

1.1.3.- Gastos comunes

1.1.3.1.- Distribución

El artículo 10 de la Ley 65-557 señala las formas de contribución a los gastos comunitarios, indicando que los gastos relativos a servicios y suministros se pagarán sobre la base de la utilidad objetiva que los mismos presenten a cada elemento privativo, salvo que estén individualizados, en cuyo caso se contribuirá en función de su medición. Respecto de los gastos de conservación, mantenimiento, administración y fondo de obras a que se refiere el artículo 14 de la norma, se pagarán en función de las cuotas de participación. El reparto de gastos comunitarios podrá modificarse por los propietarios, pero dicha modificación deberá acordarse por unanimidad. La excepción se refiere a obras por actos de adquisición o venta, o por la realización de obras, en ambos casos acordadas por la comunidad de propietarios, puesto que la modificación de la distribución del gasto derivado de estos acuerdos puede adoptarse por la misma mayoría por la que se adoptaron. Nuestro ordenamiento jurídico, a través del artículo 9.1.e) LPH, establece que la contribución a los gastos generales será en función de las cuotas de participación o a lo especialmente establecido, lo que implica que, con independencia del carácter subsidiario del criterio de cuotas de participación, existe libertad de pacto entre los copropietarios para fijar los criterios de distribución conforme a las mayorías ya detalladas en su capítulo correspondiente. Puede acordarse por unanimidad el cambio de criterio de reparto, salvo aquellos acuerdos que para su adopción precisen otra mayoría, en cuyo caso el sistema de contribución podrá modificarse por la misma mayoría.

En el caso de los elementos comunes especiales, por su mantenimiento y funcionamiento tan sólo pagarán aquellos copropietarios que conformen parte de la comunidad indivisa propietaria de los mismos, recordando que en lógica consecuencia, serán éstos los únicos que decidan sobre ellos, siendo su número de votos en proporción a su contribución a los gastos. En relación con ellos será el reglamento que regule la copropiedad quien determine a qué gastos debe contribuir quien se beneficie del uso privativo.

Sin perjuicio de todo lo anterior, será a cargo del propietario afectado el pago por los siguientes conceptos:

1.- Las costas procesales y gastos de requerimiento derivados del impago a la comunidad de propietarios. Respectos de los gastos de requerimiento, mantiene el mismo criterio regulado en el artículo 21.3 LPH. La legislación francesa contempla expresamente la posibilidad de que, si un copropietario es demandado por la comunidad de propietarios y se desestima la demanda dirigida contra él, no sólo no tendrá que pagar las costas procesales, sino que de las que tenga que pagarle la comunidad, el no participará del gasto, que se distribuirá entre el resto de copropietarios. Regulación que coincide con la doctrina jurisprudencial a la que nos hemos referido en el epígrafe 2.4 del capítulo IV del presente trabajo. Ello sin perjuicio de que la autoridad judicial pueda adoptar otro criterio en cuanto a las costas, por dos motivos: consideraciones de equidad o la situación económica de las partes. En España, la autoridad judicial también puede apartarse del criterio del vencimiento objetivo, pero con base en criterios distintos de los de la legislación francesa. Concretamente el artículo 394.1 LEC señala *"salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho"*.

2.- El coste por la emisión del certificado de deuda para la transmisión onerosa del elemento privativo. Esta cantidad no podrá superar la cuantía de 380 euros. En nuestra legislación no se ha determinado cantidad alguna por la emisión del certificado de deuda. Cuando quien deba emitirla es un secretario administrador profesional se entenderá que este coste está incluido dentro de sus honorarios profesionales.

3.- Los gastos por servicios prestados a la comunidad en partes privativas o comunes especiales. Estos serán a cargo de su titular; así como los trabajos para ahorrar energía o reducir las emisiones de efecto invernadero, siempre y cuando el servicio comunitario se realice en partes privativas. El ordenamiento jurídico español no contiene ninguna previsión en este sentido, pero siendo servicios privativos entendemos que los gastos también lo serán.

4.- Multas coercitivas originadas por la imposibilidad de realización de determinadas medidas u obras, causadas por incumplimiento del propietario, siempre que las mismas hayan sido ordenadas por la autoridad administrativa

competente. Supuesto este que recuerda lo dispuesto en nuestro ordenamiento en el artículo 10.2.b) LPH para el caso de demora injustificada en el cumplimiento de una orden administrativa.

1.1.3.2.- Presupuestos y gastos

Para la determinación de los gastos, en cuanto que representante de los intereses comunitarios, el sindicato de propietarios elaborará con periodicidad anual un presupuesto con carácter provisional. Posteriormente, la junta de propietarios votará dicho presupuesto provisional, debiendo celebrarse esta junta en el plazo de seis meses desde el último día del ejercicio contable anterior. El pago de las cantidades fijadas por la junta de propietarios deberá realizarse en el primer día de cada trimestre o en el primer día del periodo que determine la junta de propietarios. Sin embargo, no se incluirá en el presupuesto provisional elaborado por el sindicato de propietarios los gastos por obras fijadas en decreto aprobado por el Consejo de Estado. La contribución a estos gastos se determinará por la junta general. Tampoco se incluirán las cantidades destinadas a la constitución del fondo de obras. En nuestro derecho el presupuesto lo elabora el administrador de la comunidad de propietarios, quien lo propone por escrito como documento adjunto de la convocatoria a junta de propietarios, a quien compete su aprobación. El pago de las cantidades que se determinen, se deberá realizar en el momento y con la periodicidad establecida por la junta de propietarios.

Las cuentas del sindicato se elaborarán conforme a la normativa contable. Las mismas comprenderán:

1.- Presupuesto provisional.

2.- Gastos del ejercicio.

3.- Ingresos del ejercicio

4.- Situación de caja.

5.- Anexos del presupuesto provisional.

Nuestra normativa no exige el cumplimiento del plan general contable.

Además, las cuentas deberán ser presentadas de forma comparativa en relación con el ejercicio anterior aprobado, de tal forma que los propietarios puedan advertir las variaciones porcentuales entre ejercicios. No existe esta obligación en derecho español, sin perjuicio de que muchos administradores profesionales así lo hagan.

Existe obligación por parte del síndico, de elaborar una hoja de resumen que contenga los datos financieros y técnicos en relación con la copropiedad y su estructura, cuya forma no será libre, sino que vendrá determinada por

decreto. Esta hoja resumen deberá ser actualizada con periodicidad anual. De hecho, existe la obligación por parte del síndico de facilitar esta información a los propietarios, quienes correlativamente tendrán derecho a reclamarla. El copropietario podrá solicitar la hoja resumen al síndico, quien dispondrá de un mes para entregársela y si no lo hiciera, podrá ser objeto de una sanción económica diaria por cada día de retraso en la entrega, cuya cuantía se fijará por decreto y se descontará de la retribución anual a la que el síndico tiene derecho. Por lo tanto, existe un deber de información anual individualizado que, si bien el derecho español no lo exige de forma expresa, se deduce de lo dispuesto en los artículos 15, 16 y 21 LPH, en cuanto qué se establece la obligación de determinar que propietarios no están al corriente de pago, para la posterior aprobación de la liquidación de deuda. Cuando el artículo 16.1 LPH establece la obligación de aprobación anual de cuentas, esta se hace de forma conjunta e individualizada por cada propietario, por lo que en la práctica también en España se produce esa información anual individualizada. Le corresponde al administrador elaborar el presupuesto provisional, las cuentas y sus anexos. No sólo su elaboración, sino también proponerlos a la junta general para su aprobación. Tiene que llevar la contabilidad conforme a la normativa contable, pero es esencia que lleve una contabilidad completamente separada por cada sindicato de propietarios, donde además se pueda ver la posición de cada copropietario en relación con el sindicato. En la legislación española no existe obligación de que las cuentas comunitarias se adapten al Plan General Contable, puesto que son entidades sin ánimo de lucro y sin personalidad jurídica, pero tampoco existe prohibición alguna que impida su utilización.

La gestión de las cuentas del sindicato de propietarios se encomienda al síndico, a quien le corresponde abrir cuenta bancaria donde gestionar los ingresos y gastos del sindicato de propietarios. Al igual que respecto a la contabilidad, la cuenta debe ser exclusiva del sindicato. También tendrá que ser remunerada y separada de otros sindicatos de propietarios, en la que se depositen las aportaciones al fondo de reserva, aportaciones que como señala el texto legal, deberán ser abonadas sin demora.

Cuando se convoque junta de propietarios para el examen de la situación contable, desde el momento de la convocatoria hasta la celebración de la misma, el síndico deberá tener a disposición de todos los copropietarios los justificantes de los gastos.

Las obligaciones formales del sindicato de propietarios y el derecho de información antes mencionado, recuerda la regulación en el derecho mercantil español para las sociedades de capital mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En nuestro derecho las sociedades de capital gozan de

personalidad jurídica, al igual que el sindicato de propietarios en la legislación francesa.

1.1.4.- Fondo de obras

Al igual que la legislación española establece la necesidad de constitución de un fondo de reserva, la francesa se refiere a dicho fondo como de obras, por ser precisamente éstas su objeto. El objeto del mismo son las obras prescritas por leyes y reglamentos, así como aquellas cuya realización haya sido aprobada por la junta de propietarios.

Este fondo se financia con la aportación anual de los propietarios. La forma de participación será la que acuerde la junta de propietarios para el pago de las provisiones al presupuesto provisional. La junta podrá acordar que se destine todo o parte del fondo de obras a la realización de las obras referidas en el párrafo anterior. Para la aprobación de tal acuerdo se requiere el voto favorable de la mayoría de los copropietarios, pero si en primera votación no se ha obtenido tal mayoría, siempre que se haya obtenido al menos un tercio de los votos de los copropietarios, podrá celebrarse una segunda votación inmediata en la que sólo se requerirá el voto favorable de la mayoría de los copropietarios presentes, representados o que hayan votado por correo. Esta mayoría también se aplica para determinar la contribución anual que debe satisfacerse para la creación y mantenimiento del fondo de obras. En todo caso, la cuantía total anual no podrá ser inferior al 5% del presupuesto provisional que apruebe el sindicato de propietarios. En el derecho español, el fondo de reserva está dotado con una cantidad mínima del 10% del presupuesto anual, y no del 5% que establece la legislación francesa. Nos parece más adecuado el 10% ya que es garantía de la financiación de la conservación del inmueble. Los acuerdos relativos al fondo de reserva se aprueban por doble mayoría, si bien el objeto de este fondo generalmente son las obras y actuaciones de origen obligatorio.

De la misma forma que el administrador de fincas en España puede acordar reparaciones y medidas urgentes de conformidad con el artículo 20.c) LPH, en este caso y conforme el artículo 18 de la Ley 65-557, el síndico ha podido actuar igualmente acordando la realización de las actuaciones que resulten urgentes para la protección del edificio. Cuando esto sucede, la junta general de propietarios, y por las mayorías descritas en el párrafo anterior podrá, acordar el pago con cargo al fondo de obras.

Si se elabora el *"diagnóstico técnico general previsto en el Código de Construcción y la Vivienda"* -lo que podemos equiparar a la Inspección Técnica del Edificio-, y de su resultado se deduce que no será necesario realizar obras en los próximos diez años, eliminando la necesidad de constitución del fondo de reserva, mientras se mantenga la validez del citado

certificado. Igualmente, la junta general de propietarios podrá decidir por unanimidad que no se constituya fondo de obras, siempre que el edificio cuente con menos de diez elementos privativos. En derecho español todas las comunidades sujetas al régimen de la propiedad horizontal tienen obligación de constituir el fondo de reserva al que se refiere el artículo 9.1.f) LPH. Entendemos que la existencia del fondo de reserva, como ya hemos señalado, constituye una garantía de financiación de las obras necesarias para la conservación del inmueble.

Las cantidades con las que los propietarios contribuyen al fondo de reserva pasan automáticamente a ser titularidad del sindicato de propietarios, que tiene personalidad jurídica civil propia. Si el copropietario transmite la titularidad dominical de su elemento privativo, no tendrá derecho alguno a reclamar la parte con la que haya contribuido al fondo de reserva y ello, aunque no se hayan hecho obras mientras el fuera el titular. Este efecto que es inherente al hecho de gozar de personalidad jurídica independiente de la de los copropietarios.

Si no se hacen obras en el edificio porque éstas no resultan necesarias, y ello, lleva a que el fondo destinado a las mismas sea superior al presupuesto provisional, se incluirá en el orden del día de la próxima junta general de propietarios, la posibilidad de suspender la contribución al fondo de obras.

Nuestro ordenamiento jurídico no contempla la posibilidad de suspender el fondo de reserva, sino que tiene que estar actualizado anualmente con al menos una cantidad no inferior al 10% del presupuesto anual ordinario, puesto que como hemos reiterado es garantía de financiación de la conservación del inmueble.

1.1.5.- Adopción de acuerdos sobre sostenimiento del inmueble

La adopción de acuerdos para el sostenimiento del inmueble se regula en los artículos 10 y 17 LPH española, mientras que en la legislación francesa lo hacen fundamentalmente los artículos 24 y 25 de la Ley n.º 65-557, de 10 de julio de 1965.

1.1.5.1.- Acuerdos mayoritarios

En el derecho francés se adoptarán por mayoría de los votos emitidos por los copropietarios presentes, representados o que hayan votado por correo, los siguientes acuerdos:

"a) Los trabajos necesarios para la conservación del edificio y la preservación de la salud y la seguridad física de los ocupantes, que incluyen trabajos sobre la estabilidad del edificio, el cerramiento, la marquesina o

redes y trabajos para garantizar que las viviendas cumplan con las normas sanitarias, seguridad y equipo definidos por las disposiciones adoptadas para la aplicación del artículo 1 de la Ley N.º 67-561, de 12 de julio de 1967, sobre el mejoramiento de la vivienda;

b) Los procedimientos para la realización de los trabajos obligatorios en virtud de disposiciones legislativas o reglamentarias o de una orden policial administrativa relativa a la seguridad o salud pública, notificadas al sindicato de copropietarios tomados en la persona del síndico;

c) Los procedimientos para la realización y ejecución de las obras notificadas en virtud del artículo L. 313-4-2 del Código urbanístico, en particular el derecho del sindicato de copropietarios a garantizar la gestión del proyecto de las obras notificadas relativas a las partes privadas de la totalidad o parte de los copropietarios y que luego se lleven a cabo a expensas del copropietario del lote de que se trate;

d) Obras de accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida, siempre que no afecten a la estructura del edificio ni a su equipamiento esencial;

Nuestro ordenamiento jurídico dispone que las obras y actuaciones arriba descritas no precisan de un acuerdo adoptado en junta de propietarios, sino que son obligatorias a solicitud de al menos un propietario, o son fruto de un requerimiento de la Administración competente.

e) La eliminación de basureros por razones higiénicas;

f) Adaptaciones de la normativa de copropiedad que se hagan necesarias por los cambios legislativos y normativos desde su creación. La publicación de estas modificaciones al reglamento de copropiedad se lleva a cabo en el derecho fijo;

En nuestro ordenamiento jurídico la transposición de las normas con rango legal se hace automáticamente, si bien no se precisa el cambio de redacción cuando se trata de normas imperativas, que son de aplicación directa.

g) La decisión de iniciar el diagnóstico previsto en el artículo L. 731-1 del Código de la Construcción y la Vivienda, así como sus procedimientos de implementación;

En España, la Inspección Técnica del Edificio cuando es ordenada por la Administración competente es obligatoria, sin que sea preciso adoptar acuerdo alguno, como dispone el artículo 10.1 LPH.

h) La autorización permanente otorgada a la policía municipal para ingresar a las áreas comunes;

En España no existe disposición específica al respecto de permiso permanente de entrada a la fuerza policial en elementos comunes, pero en caso de ser requerida por algún copropietario u ocupante entendemos que el consentimiento es implícito, al igual que poder entrar en caso de delito flagrante. Otra cosa es entrar en el interior de los elementos privativos, que, salvo autorización judicial fundada o flagrancia de delito, requerirá el consentimiento de los moradores, como así lo dispone el artículo 18.2 LPH.

i) La decisión de equipar las plazas de aparcamiento de acceso seguro para uso privado con estaciones de recarga para vehículos eléctricos e híbridos enchufables y de realizar el estudio a que se refiere el artículo III del artículo 24-5;

De conformidad con el artículo 17.5 LPH, en nuestra legislación no se precisa de acuerdo para la instalación de punto de recarga para vehículos eléctricos, sólo comunicación a la comunidad de propietarios.

j) La autorización otorgada a uno o varios copropietarios para realizar a sus expensas las obras que permitan el estacionamiento seguro de bicicletas en las zonas comunes, siempre que dicha obra no afecte a la estructura del edificio, su destino o su equipamiento esencial y que no ponga en peligro la seguridad de los ocupantes".

Este acuerdo podría entenderse incluido entre los referidos en el artículo 17.7 LPH, pudiendo ser igualmente aprobado por mayoría.

Por la misma mayoría, se adoptarán los siguientes acuerdos:

"1.- La decisión de celebrar un acuerdo con el gestor de la red pública de distribución de electricidad con el fin de instalar, sin coste alguno para el sindicato de copropietarios, una infraestructura colectiva, perteneciente a la red eléctrica pública, que haga posible la posterior instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos o híbridos enchufables, en las condiciones establecidas en el artículo L. 353-12 del Código de la Energía;

2.- La decisión de celebrar un acuerdo con un operador de infraestructura de recarga para la instalación, sin coste alguno para el sindicato de copropietarios, de una infraestructura colectiva que haga posible la posterior instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos o híbridos enchufables".

Entiendo que este supuesto podría incardinarse en el artículo 17.4 LPH, y por tanto se exigirá una mayoría de tres quintas partes, con exoneración al disidente en caso de superar tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Sin embargo, la instalación de fibra óptica de muy alta velocidad será costeada por el operador que la suministra. En nuestro derecho se incardina dentro de lo regulado en el artículo 17.1 LPH, y se podrá instalar cuando sea

autorizado por un tercio de la doble mayoría, siendo costeado por quienes hubieran votado expresamente a favor en la junta. En este caso no resulta de aplicación el voto afirmativo presunto a que se refiere el artículo 17.8 LPH.

El edificio que cuente con sistema de calefacción, refrigeración o agua caliente sanitaria, común a todos o algunos de los copropietarios del edificio, y sin embargo esté sujeto a la obligación de individualizar gastos conforme a lo establecido en el Código de la Construcción y la Vivienda, el síndico lo incluirá en el orden del día de la siguiente junta general, a fin de establecer el dispositivo para su individualización, así como el presupuesto de su ejecución[993]. A tal fin, junto a la convocatoria de junta general cuyo objeto sea el estudio y aprobación de cuentas, el síndico enviará a cada propietario una nota informativa sobre el consumo de calor, frío y agua caliente sanitaria de su vivienda. Esta norma es consecuencia directa de la Directiva (UE) n.º 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, aplicable también en España a través del Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios.

El síndico incluirá en la convocatoria de la junta general de propietarios, los siguientes puntos del orden del día:

"1.- Los detalles de los trabajos a realizar;

2.- Las previsiones y planes de financiación elaborados a tal efecto;

3.- En su caso, el proyecto de contrato que establezca las condiciones para la gestión de la red eléctrica modificada;

4.- Cuando se haya realizado, el estudio mencionado en III de este artículo".

De conformidad con el artículo 16.2.I LPH, el orden del día lo establece el presidente de la comunidad o los promotores de la junta, cuando esta es convocada a instancias de la cuarta parte de propietarios que representen al menos el 25 % de cuotas de participación. De conformidad con el artículo 16.1.I LPH, las juntas ordinarias de propietarios deben contener en el orden del día las propuestas de aceptación de presupuestos y cuentas.

[993] En la legislación española se establece lo mismo, de conformidad con el Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios. Son consecuencia de la transposición de la Directiva 2012/27/UE, de 25 de octubre (Ref. DOUE-L-2012-82191).

En la legislación francesa cualquier propietario puede solicitar la inclusión en el orden del día de un punto sobre la realización de las obras trascritas en el presente epígrafe, igual que ocurre en el artículo 16.2.II LPH.

1.1.5.2.- Acuerdos unánimes

En relación con la materia objeto de estudio, se adoptarán por unanimidad los siguientes acuerdos:

"a) Toda delegación de poderes otorgada al síndico, al consejo sindical o a cualquier persona para adoptar un acto o decisión a que se refiere el artículo 24 se adoptará únicamente por mayoría de votos de todos los copropietarios. Cuando la asamblea autoriza al delegado a decidir sobre los gastos, fija el importe máximo de las sumas asignadas al respecto;

En España la representación del presidente de la comunidad es orgánica, por lo que precisa de un acuerdo de la comunidad para poder realizar una determinada actuación o negocio jurídico. Si el presidente pretende demandar al deudor precisará de acuerdo de liquidación y reclamación de deuda, que será adoptado por el régimen de la doble mayoría. Si lo que pretende es vender una vivienda comunitaria, precisará de acuerdo unánime para su venta. En ambos casos la representación la ostenta en virtud del artículo 13.3 LPH.

b) La autorización otorgada a determinados copropietarios para realizar a su costa trabajos que afecten a las zonas comunes o al aspecto exterior del edificio, y de acuerdo con su finalidad;

e) La modificación de la distribución de las cargas a que se refiere el párrafo 1 del artículo 10 supra que sea necesaria por un cambio en el uso de una o más porciones privadas;

En nuestro ordenamiento jurídico también se precisa la unanimidad a la que se refiere el artículo 17.6 LPH.

k) Instalación de contadores divisionales de agua fría.

l) La instalación de contadores de energía térmica o de asignadores de costes de calor;

o) La solicitud de individualización de los contratos de suministro de agua y la realización de los estudios y obras necesarios para dicha individualización".

Entendemos que lo anterior podría incardinarse dentro de las innovaciones no necesarias a las que se refiere el artículo 17.4.II LPH y, por lo tanto, se exigiría la doble mayoría de tres quintos con el límite de disidencia de tres mensualidades.

En la legislación francesa, cuando no se haya podido adoptar el acuerdo unánime, pero hayan votado a favor al menos un tercio de los copropietarios, se podrá adoptar el acuerdo en segunda vuelta por mayoría de los votos emitidos por los copropietarios presentes, representados o que han votado por correo, con lo que a nuestro juicio se produce una mayor flexibilidad en la vida comunitaria, algo que siempre es deseable. En el régimen de la propiedad horizontal en España no existen estas segundas oportunidades tras la imposibilidad de alcanzar a unanimidad, sin perjuicio de los votos presuntos regulados en el artículo 17.8 LPH. La evolución legislativa española fue tendiendo a flexibilizar la vida comunitaria, dejando el requisito de la unanimidad como algo residual.

En relación con las obras de accesibilidad universal que afecten a elementos comunes, las puede realizar cada copropietario, cuando tenga como objeto facilitar el acceso a su vivienda. En este caso, el propietario afectado solicitará al síndico que incluya en la convocatoria de la próxima junta general un punto del orden del día, a fin de informar sobre la obra a realizar con descripción detallada de los trabajos previstos. El artículo 10.1.b) LPH difiere en el sentido de la obligatoriedad de las obras tendentes a la accesibilidad universal con el límite de pago por los copropietarios de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, salvo que exista acuerdo por doble mayoría, en cuyo caso dicho límite no es de aplicación.

1.1.6.- Préstamos para ejecución de obras

Por unanimidad, la junta general podrá acordar suscribir préstamo a nombre del sindicato de propietarios con el fin de obtener financiación para el mantenimiento de los elementos comunes del edifico, obras de interés sobre elementos comunes especiales o privados o compras aprobadas. Sin embargo, la junta de propietarios podrá acordar por la misma mayoría que para la adopción del acuerdo relativo a obras sobre elementos comunes, especiales o privativos, aquellos otros cuya finalidad será la de anticipación de las subvenciones públicas a las que tenga derecho el sindicato de propietarios.

Por la misma mayoría que en el supuesto anterior, podrá suscribirse préstamo, pero en este caso sólo en beneficio de aquellos propietarios que decidan participar. En este caso, aquellos propietarios que deseen participar en el préstamo deberán notificar al síndico su decisión, así como la parte del préstamo que desee solicitar, pero sin superar los límites de su cuota de participación. Esta notificación deberá efectuarse en el plazo de dos meses desde la comunicación del acuerdo de la junta general de suscripción del préstamo. En caso contrario, si se produjera incumplimiento será susceptible de ejecución hipotecaria de su elemento privativo.

Cómo se ha manifestado, no podrá solicitarse parte alícuota de préstamo superior a la cuota de participación del propietario en el edificio. La cantidad prestada será pagada por la entidad financiera directamente al sindicato de propietarios, y ello a través del síndico.

Solamente estarán obligados a contribuir a la devolución del préstamo, aquellos propietarios que hayan resultado beneficiados por el mismo, y lo harán en la proporción en que hayan participado en su suscripción. No sólo tendrán que contribuir a la devolución del principal, sino también los intereses y demás costes derivados del préstamo. Es más, la junta de propietarios puede autorizar a la entidad bancaria al cobro de la parte proporcional que corresponde a cada copropietarios suscriptor mediante adeudo directo en sus cuentas corrientes, así como dirigir acciones ejecutivas personalmente contra ellos. Sin embargo, se podrá constituir una garantía solidaria entre el sindicato de propietarios y el copropietario, pero deberá resultar de un acuerdo escrito suscrito con compañía de seguros, institución de crédito, compañía financiera o institución a la que se refiere el artículo 518 del Código Monetario y Financiero. Se asimila la cantidad a devolver del préstamo, tanto de principal, intereses y otros gastos, con los derivados del sostenimiento del inmueble y sus obras.

En caso de transmisión *"inter vivos"* de la titularidad dominical de un elemento privativo del edificio, se producirá el vencimiento anticipado de las cantidades pendientes de pago relacionadas con el transmitente. No obstante, el prestamista y el garante pueden pactar que el nuevo propietario se subrogue en la posición que anteriormente ocupaba el vendedor, siempre y cuando conste el acuerdo del comprador. El notario autorizante de la transmisión deberá notificar estos acuerdos al síndico.

Como vemos, la legislación francesa es ahora más estricta que la española, ya que ésta y como consecuencia de la modificación del artículo 17.2 LPH mediante el Real-Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, permite que por la mayoría de propietarios que a su vez representen la mayoría de cuotas de participación, se suscriban préstamos que tengan como objeto *"La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común"*. Se puede considerar que estamos ante una aproximación a la concesión de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, si bien parece que con una finalidad tendente a facilitar la suscripción de préstamos a estos fines. La posibilidad de suscribir préstamos por parte de las comunidades de propietarios en España, a pesar de que éstas no tienen personalidad jurídica, se regula en el 17.2.III LPH pero limitada a "obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia

energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones", precisando tan sólo acuerdo mayoritario.

1.1.7.- Reclamación de deudas

Para la reclamación de deudas el Sindicato de Propietarios ostenta legitimación activa, la cual se ejercitará a través de síndico. Será la junta general la que apruebe autorizar al síndico el ejercicio concreto de las acciones judiciales contra los deudores. En el derecho español, la reclamación podrá formularse a través del presidente o del secretario administrador profesional.

Con carácter previo a la reclamación en sede judicial se deberá formular requerimiento de pago extrajudicial en un periodo de treinta días, y para el caso de incumplimiento quedará expedita la vía judicial. En caso de incumplimiento del requerimiento extrajudicial de pago, se producirá el vencimiento anticipado de todas las cantidades pendientes en relación a los gastos corrientes de mantenimiento, operación y administración de las partes comunes y equipo común del inmueble, así como de los gastos de obras cuyo listado se fija por decreto en el Consejo de Estado, y del fondo de obras. En el derecho español no se exige reclamación previa como tal, sino notificación del certificado del acuerdo de liquidación de deuda.

Las reclamaciones de deuda podrán ser serlo de la provisión o para el pago final, siendo ambos conceptos garantizados con hipoteca legal sobre el elemento privativo. En este caso, el fiduciario podrá inscribir la hipoteca legal, siempre en beneficio del sindicato, con la misma finalidad que el embargo preventivo al que se refiere el artículo 21 LPH. Igualmente, podrá conceder su liberación en caso de que el copropietario deudor realice una oferta de pago suficiente, o garantice el pago de la deuda por cualquier otro medio, solicitando al juzgado que resuelva a través de procedimiento acelerado, al igual que ocurre en el artículo 21 LPH. Por último, en caso de pago por el deudor, solicitará la cancelación de la hipoteca legal. Los créditos derivados del impago de las deudas comunitarias gozan de privilegio especial sobre el elemento inmueble privativo del deudor, al igual que la afección real en el derecho español regulada en el artículo 9.1.e).III LPH. El juzgado condenará al deudor al pago de las cantidades aprobadas en junta, relativas a presupuesto provisional, obras y cuentas anuales.

La junta general puede aprobar el embargo para posterior enajenación forzosa del elemento privativo del deudor, y en este caso, el deudor no podrá tener voz en dicha junta, cómo tampoco podrá conceder su representación a

otro copropietario, puesto que sería un evidente supuesto de fraude de ley. La privación del derecho de voto es coincidente con lo señalado en el artículo 15.2 LPH.

1.1.8.- Deuda en caso de compraventa de elemento privativo

Con carácter previo a la compraventa de un elemento privativo, el síndico deberá emitir un certificado que acredite que el mismo se encuentra libre de cargas. Dicho certificado debe tener una antigüedad menor a un mes respecto de la fecha de la compraventa. En este caso, el vendedor lo aportará a la compraventa celebrada ante notario. En nuestro derecho la certificación sobre el estado de deudas se regula en el artículo 9.1.e).IV LPH, en el que se exige declaración del transmitente de que el inmueble se encuentra libre de cargas, además de aportar certificación del estado de deudas con la comunidad, suscrito por quien haga las funciones de secretario con el visto bueno del presidente.

En caso de que el vendedor no aporte el certificado anterior, el notario deberá notificar al síndico la transmisión de la vivienda dentro del plazo de los quince días siguientes, mediante carta certificada con acuse de recibo. El síndico, en otro plazo de quince días desde la recepción de la notificación, puede solicitar al notario que retenga parte del precio hasta el límite de las cantidades adeudas por el vendedor, que lo hará en el caso de que existan discrepancias entre lo certificado y lo que considera adeudado el vendedor. Para solucionar la discrepancia, se abre un plazo de tres meses para alcanzar un acuerdo. En este caso, si entre la comunidad y el vendedor se llegar a un acuerdo sobre la cantidad adeuda, se entregará a aquella la cantidad objeto de acuerdo. En defecto de acuerdo, el Notario entregará a la Comunidad la cantidad reclamada, salvo que el vendedor formule oposición en sede judicial, en cuyo caso habrá que estar al resultado de dicho procedimiento. Cualquier pago que realice el comprador contraviniendo lo señalado anteriormente, no será liberatorio. La transcendencia del certificado de deuda en Francia es claramente mayor a la que tiene en España, a tenor de lo dispuesto en el artículo 9.1.e) LPH, siendo más informativo en nuestro ordenamiento jurídico.

El notario notificará al síndico el nombre del comprador, en aquellos casos en que haya habido una renuncia al derecho de suscripción preferente a que se refiere el 211 del Código Urbanístico. En estos casos, cuando nos referimos a comprador, no lo limitamos a persona física o jurídica, sino también a los directivos y socios de la sociedad inmobiliaria, así como a sus cónyuges o socios vinculados por un pacto de solidaridad. El síndico certificará que el comprador no es copropietario del edificio, o si lo es, no ha sido objeto de reclamación extrajudicial de deuda frente a la comunidad, que no haya sido satisfecha en el plazo de cuarenta y cinco días. En caso de que se diera la

segunda situación, el notario notificará a los interesados en la compraventa, imposible concluirla.

En los casos en que se haya suscrito u anteproyecto de compraventa, lo que podemos asimilar a contrato privado de compraventa u opción de compra, los deudores disponen de un plazo de treinta días para el pago de la deuda, contados desde la fecha de la notificación efectuada por el notario.

Nuestra Ley de Propiedad Horizontal ofrece otra solución más drástica, consistente en la imposibilidad de que el notario autorice el otorgamiento de la escritura pública, y la responsabilidad del presidente y secretario por falta de emisión del certificado, por su emisión tardía o por la inexactitud del mismo.

1.1.9.- Concurso de acreedores

Derivado de la realidad jurídica de ostentar el sindicato de propietarios personalidad jurídica civil, es la posibilidad de que en el caso de que el condominio se encuentre en dificultades económicas pueda incurrir en situación concursal.

Se podrá solicitar cuando las deudas impagadas superen el 25% del total de las deudas de la comunidad. No obstante, cuando el condominio esté compuesto por más de doscientos elementos privativos, el porcentaje se reduce a un 15%. Para ello, el síndico informará al consejo sindical, quien formulará petición a la autoridad judicial a fin de que designe un representante.

Si el consejo sindical a través del síndico, no lo solicitara, una vez transcurrido el cierre de cuentas, podrán formular la misma solicitud judicial:

"1.- Copropietarios que representen juntos al menos el 15% de los votos del sindicato o del presidente del consejo sindical;

2.- Un acreedor cuando las facturas de suscripción y suministro de agua o energía o las facturas de obras, votadas por la junta general y ejecutadas, permanezcan impagadas durante seis meses y si el acreedor ha enviado al síndico una orden de pago quede infructuosa;

3.- El representante del Estado en el departamento o el fiscal en el tribunal judicial;

4.- El alcalde del municipio del lugar de ubicación del edificio;

5.- El presidente del órgano deliberativo del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda del lugar de ubicación del edificio".

Transcurrido el plazo de tres meses, el representante enviará al Juzgado un informe sobre el estado financiero y físico del edificio y las recomendaciones

para lograr el equilibrio financiero. Si existen dificultades financieras o de gestión importantes, el representante solicitará de la autoridad judicial el nombramiento de administrador. Éste, en el plazo de seis meses desde su nombramiento emitirá un informe que contenga las medidas que propone para corregir la situación financiera. También se puede nombrar un administrador provisional para liquidar las deudas de un sindicato en caso de expropiación o disolución del sindicato.

El nombramiento de administrador provisional también conllevará la suspensión de todas las reclamaciones dirigidas contra el condominio, salvo las públicas y sociales, con una retroactividad de doce meses. También se paralizan las reclamaciones judiciales por parte de los acreedores, en virtud de créditos anteriores a la designación del administrador provisional, cuando se pretenda:

"1.- La condena del sindicato deudor al pago de una suma de dinero;

2.- La rescisión de un contrato por impago de una suma de dinero. Asimismo, adoptará o prohibirá cualquier procedimiento de ejecución por parte de dichos acreedores y cualquier procedimiento de distribución que no haya producido un efecto atributivo antes de dicha decisión".

También se suspenden los recargos por mora contractual y se suspende la obligación de los copropietarios del pago a través de cuenta, de las cuotas derivadas de préstamo colectivo.

En el plazo de dos meses desde su nombramiento, el administrador provisional se encargará de que los acreedores puedan notificar debidamente sus créditos, tras lo cual elaborará una lista de créditos reconocidos. Aquellos créditos no notificados en tiempo al administrador provisional, quedarán extramuros del procedimiento concursal. El administrador provisional elaborará el plan de exoneración de deudas, que tendrá una duración máxima de cinco años y contendrá un calendario de pagos a los acreedores. A la hora de elaborar este plan, el administrador provisional deberá tener en cuenta los créditos del sindicato sobre los copropietarios calificados como de difícil cobro. En el caso de estos créditos, el Juez podrá cancelar parte o la totalidad de la deuda, que se distribuirá entre los acreedores en función de su crédito, siendo integrado todo ello dentro del plan de liquidación de deudas elaborado por el administrador provisional. Si no se impugnara el plan, el Juez lo aprobará. La resolución judicial se notificarla a los acreedores y al consejo sindical, junto al plan definitivo. La ejecución del este plan se adjudica al fideicomisario, una vez terminada la actuación del administrador provisional.

Si se produjera un cambio sobrevenido en la situación financiera del sindicato de copropietarios, se podrá prorrogar el plan de exoneración o en su caso, ser modificado por decisión judicial, y ello a instancia del sindicato de

propietarios, copropietarios que representen al menos un 15% de los votos, acreedores, el fiduciario o el administrador concursal. Respecto a los propietarios deudores al sindicato de copropietarios, el administrador provisional podrá llegar a acuerdos con aquellos a fin de establecer calendarios individualizados de pago para el pago de las deudas.

En caso de que el sindicato de copropietarios tenga bienes susceptibles de ser transmitidos, el administrador provisional podrá solicitar autorización al Juez para su transmisión, modificando con ello el reglamento de copropiedad y la declaración descriptiva de división. Esta autorización no podrá exceder de cinco años.

El Juez, a petición del administrador provisional, podrá acordar cuando sea necesario para el normal funcionamiento comunitario, las siguientes medidas:

"1.- La constitución de uno o más sindicatos secundarios;

2.- La división del sindicato".

En este caso, el administrador provisional elaborará también un plan de exoneración de deudas por cada uno de los sindicatos derivados de la escisión anterior.

En caso de que se vaya produciendo la recuperación financiera del sindicato de copropietarios, el administrador provisional podrá de forma motivada solicitar al juez la modificación de los estatutos comunitarios, a fin de que se tengan en cuenta las tareas que deben realizarse con la finalidad de lograr la recuperación económica de la copropiedad, y en particular, la individualización de la calefacción y la modificación de la distribución de las tarifas.

Por último, señalar que el Juez podrá suspender los pagos de los copropietarios al fondo de obras, a instancia del administrador provisional o de copropietarios que representen al menos el 15% de los votos del edificio. Igualmente, el Juez podrá autorizar al administrador concursal para utilizar las cantidades dinerarias que conforman el fondo de obras a fin de reorganizar la copropiedad o permitir el mantenimiento de la gestión ordinaria de la misma.

Esta posibilidad no podría darse en España, mientras no se dote de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios, cosa que a nuestro juicio no es necesaria, ni ajustada a la naturaleza jurídica propia de las comunidades de propietarios. Las garantías del cobro analizadas en el epígrafe 2 del capítulo VI de este estudio, así como la obligación del mantenimiento del 10% de provisión en el fondo de reserva, hacen casi imposible que una comunidad de propietarios pudiera entrar en situación de insolvencia. En el capítulo relativo a conclusiones, proponemos que la legislación común adopte la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios, en la forma que viene

establecida en la legislación autonómica catalana y que analizaremos en el epígrafe 2.2 de este capítulo.

1.2.- Portugal

1.2.1.- Regulación legal

La propiedad horizontal en Portugal viene regulada fundamentalmente a través del Decreto Ley 268/94, de 25 de octubre, así como por el Capítulo VI (Propiedad Horizontal), Título II (Del derecho de propiedad) del Libro III (Derecho de cosas) del Código civil, concretamente en los artículos 1414 a 1438 del Código civil. Ambas normas fueron objeto de reforma a través de la Ley n.º 6/2022, de 10 de enero, y con entrada en vigor el 10 de abril.

1.2.2.- Fondo de reserva

Establece el artículo 4 del Decreto Ley 268/94, la obligación de constituir un fondo de reserva a fin de poder pagar los gastos derivados del mantenimiento del edificio o conjunto de edificios. La contribución del copropietario al fondo de reserva deberá ser de una cantidad mínima del 10% de su cuota de participación en los gastos generales el sostenimiento del inmueble. La obligatoriedad de la constitución del fondo de reserva se determina en España en el artículo 9.1f) LPH, con la cantidad mínima establecida igualmente en el 10% del presupuesto ordinario.

La asamblea general de propietarios podrá acordar que el fondo de reserva sea utilizado con un fin distinto al de la conservación del edificio. En España puede destinarse a *"las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley"*; y también a contratar un seguro de daños o celebrar un contrato de mantenimiento. En este caso, los copropietarios deberán asegurar en el plazo de doce meses desde la adopción del acuerdo, el pago de cuotas extraordinarias para la reposición al fondo de las cantidades usadas. En caso de que algún propietario no lo hiciera, será objeto de reclamación en sede judicial por parte de la comunidad. Desde la entrada en vigor de la Ley 10/2022, de 14 de junio, se recoge la posibilidad de reclamar por este concepto, aunque consideramos que esa opción ha existido siempre.

El fondo de reserva común deberá ser ingresado en una cuenta bancaria, entendiendo que lo será en cuenta separada del resto de cantidades ingresadas por los copropietarios. La administración, y por tanto la toma de decisiones sobre su uso, es competencia de la junta general de propietarios. Entendemos

que el derecho portugués, en cuanto a su regulación del fondo de reserva es bastante similar al derecho español.

1.2.3.- Seguro comunitario

Establece el artículo 5 del Decreto Ley 268/94 la obligación por parte de las comunidades de propietarios de contratar un seguro que cubra el riego de incendio. Corresponde a la junta general de propietarios la decisión de determinar la cantidad por la que deba actualizarse en cada momento la suma asegurada. Cuando la junta general de propietarios acuerde dicha actualización, debe ser el administrador comunitario el encargado de llevarla a cabo, siempre de acuerdo con el índice publicado trimestralmente por el Instituto de Seguros de Portugal.

El artículo 1429 CC establece la obligatoriedad del seguro de incendio, tanto para las unidades autónomas como para las partes comunes. En este sentido, los propietarios están obligados a suscribir pólizas de seguros de los elementos privativos; y para el caso de que no lo hagan en el plazo y por la cantidad acordada en junta general de propietarios, el administrador concertará subsidiariamente póliza que incluya el riesgo no cubierto por el copropietario, reclamando a éste el importe de la prima.

En España no existe tal obligación, pero a nuestro juicio entendemos que debería ser obligatorio no sólo un seguro de incendios, sino también un amplio seguro de responsabilidad civil, que cubra el riesgo de daños causados por conducciones tanto comunitarias como privativas, así como la responsabilidad civil derivada de las actuaciones de los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios regulados en el artículo 13 LPH.

1.2.4.- Deudas comunitarias

La contribución a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble y su reclamación en caso de impago, vienen reguladas por el artículo 6 del Decreto Ley 268/1994, de 25 de octubre, modificado por el artículo 4 de la Ley 8/2022, de 10 de enero.

El acta de la junta donde conste el impago, con expresión de su cuantía y fecha de vencimiento, siempre que reúna los requisitos formales esenciales que el artículo 1 del Decreto Ley 268/94 establece para todas las actas comunitarias, será título ejecutivo suficiente contra aquel propietario que incumpla su obligación de pago en el plazo establecido, conforme a su cuota de participación. Este título ejecutivo contendrá el principal objeto de reclamación, los intereses de demora al tipo legal, así como las sanciones pecuniarias que resulten procedentes. En el capítulo de reclamación judicial de la deuda, hemos manifestado nuestra posición contraria acerca de otorgar

carácter de título ejecutivo a los que se refiere el artículo 517 LEC, al certificado de la deuda aprobada en junta de propietarios.

En caso de impago por parte de los copropietarios de las cantidades aprobadas en la asamblea general, ya una vez redactada el acta que constituye título ejecutivo, el administrador comunitario tiene la obligación de ejercicio de la correspondiente acción judicial para reclamar al copropietario deudor las cantidades adeudadas en concepto de principal, intereses y sanciones pecuniarias. En España no existe obligación directa como tal, pero sí que es cierto que si se aprueba el acuerdo de liquidación de deuda y su reclamación por el secretario administrador profesional, en virtud de los dispuesto en los artículos 20.f) y 21.2 LPH, parece que el administrador también deberá cumplir con esa atribución conferida por la junta de propietarios.

La demanda se deberá interponer en el plazo de noventa días, a contar desde el primer incumplimiento por parte del copropietario deudor. No obstante, la junta general de propietarios podrá decidir lo contrario, siempre que lo adeudado sea igual o superior al valor del índice de apoyo social del año civil respectivo. Nuestro derecho no establece límite alguno salvo el plazo de prescripción de la deuda.

De conformidad con el artículo 1437 CC, la representación en juicio de la comunidad corresponde al administrador de la finca, tanto desde el punto de vista activo (demandante), como pasivo (demandado). Su representación deriva del hecho de ser representante de todos los copropietarios, o en su caso, por mandato expreso de la junta general de propietarios. Sin embargo, cuando el administrador presenta querella criminal en defensa de las partes comunes del edificio, no requiere de mandato conferido por la junta general de propietarios. Nótese la diferencia en cuanto a la representación comunitaria, puesto que, si aquí se otorga al administrador de la comunidad, en nuestro derecho ésta corresponde al presidente, en juicio y fuera de él, aunque como única excepción, se podrá conferir al administrador en el supuesto del artículo 21.2 LPH. Sin perjuicio de la representación que ostente el vicepresidente, en caso de imposibilidad o negativa del presidente, pero ésta se ejerce de forma derivada y no originaria.

1.2.5.- Contribución a gastos comunes

Corresponde a la asamblea general de propietarios determinar las cantidades que debe pagar cada copropietario para el sostenimiento del inmueble, así como las fechas de cumplimiento de sus obligaciones de pago, conforme dispone el artículo 6 del Decreto Ley 268/94, siendo una regulación prácticamente similar a la prevista en el artículo 14.b) LPH.

Según dispone el artículo 1424 CC, dicha contribución se realizará en proporción a la cuota de participación que establezca el título constitutivo, que de conformidad con el artículo 1418 CC se expresará en tanto por ciento del valor total de la edificación. No obstante lo anterior, cuando la doble mayoría representada por mayoría de propietarios que a la vez representen la mayoría de las cuotas de participación así lo decida, se podrá acordar que se contribuya por partes iguales entre los copropietarios, o en función de su uso siempre que previamente se determinen los criterios de distribución del gasto. El artículo 9.1.e) LPH dispone que la contribución se realizará conforme a las cuotas de participación o a lo especialmente establecido. Difiere con nuestra regulación en la forma de determinar lo especialmente establecido, que será en función de la mayoría precisa para la adopción del acuerdo origen del gasto.

Si alguna parte común del edificio da servicio a un sólo propietario, será éste quien deba contribuir a los gastos derivados de su conservación. Igualmente, respecto a los gastos derivados de ascensor, sólo contribuirán aquellos propietarios que tengan acceso al citado elemento común. Respecto de los gastos relativos a rampas de acceso y plataformas elevadoras que sirvan exclusivamente a partes privativas, sólo serán satisfechos por quienes las hayan colocado. No obstante, conforme el artículo 1426.5 CC, cualquier propietario podrá beneficiarse de las mismas, siempre que pague los gastos que le correspondan respecto de su ejecución y mantenimiento. Sin embargo, cuando la conservación de elementos comunes que dan servicio a los copropietarios, depende de la conservación de un elemento común que da servicio a un solo copropietario, el mantenimiento de éste será a cargo de todos los copropietarios en función de su cuota de participación. En nuestro derecho, lo elementos comunes son mantenidos por todos los propietarios, salvo los supuestos de exoneración pactada en junta, en estatutos o previstos por la ley.

Los gastos por innovaciones serán a cuenta de los copropietarios en función de su cuota de participación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1426 CC, incluso de aquellos que no hayan aprobado la innovación. No obstante, estos copropietarios podrán solicitar judicialmente su exclusión, que se aceptará en caso de que la autoridad judicial considere justificados los motivos de su negativa. Se considerará justificada cuando los gastos sean excesivos o no guarden proporción con la dignidad del edificio. Aun así, cuando el copropietario resulte exento de pago, por considerar la autoridad judicial justificada su negativa, podrá participar en cualquier momento en los beneficios de la innovación cumpliendo con la obligación de contribuir a los gastos de ejecución y mantenimiento de la obra. En cuanto al régimen de las innovaciones no necesarias, la posibilidad de participar en ellas por parte del disidente es la misma que la regulada en el artículo 17.1 y 4 LPH. Nuestra regulación establece en el artículo 17.4 LPH el límite de disidencia para no

contribuir a los gastos derivados de la innovación, que es tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

1.2.6.- Deudas en caso de transmisión de elemento privativo

Esta materia aparece regulada en el artículo 1424 CC, en su reforma operada por la Ley n.º 6/2022.

En caso de transmisión de la titularidad dominical, el transmitente requerirá al administrador de la finca un certificado que contenga el total de deudas vigentes correspondientes a los elementos privativos que se pretenden transmitir, con descripción detallada de su naturaleza, cantidad desglosada y fechas de inicio y vencimiento. El certificado también debe contener los pagos que se han acordado por la comunidad y que corresponde también al elemento privativo a transmitir, detallando su naturaleza, desglose de cantidades aprobadas y plazos de pago. El administrador deberá emitir el certificado en el plazo de diez días desde el requerimiento. Este certificado es un documento esencial que debe constar en la escritura pública o documento privado que documenten la transmisión de la titularidad dominical.

La responsabilidad por deudas en caso de transmisión de la titularidad, se asemeja al régimen establecido en nuestra legislación a través del artículo 17.11 LPH, en el sentido de que aquella deberá ser pagada por quien es propietario en el momento de liquidarse la deuda. El adquiriente del elemento privativo puede renunciar a la solicitud del certificado y posterior incorporación al documento transmisor de la titularidad, si bien en este caso asumirá la responsabilidad por todas las deudas imputables a dicho elemento privativo. Las deudas que venzan con posterioridad a la transmisión del elemento privativo serán a cargo, en todo caso, del adquiriente del mismo.

Nos parece un acierto la introducción en el certificado, no sólo de las cantidades pendientes de pago, sino también de las aprobadas en junta y cuya exigibilidad se producirá una vez consumada la transmisión dominical. Esta exigencia documental debería introducirse en la legislación española, por lo que realizaremos la correspondiente propuesta en su capítulo oportuno.

1.2.7.- Funciones del administrador en relación a la obligación de pago

De conformidad con el artículo 1436 CC, en relación con la obligación de contribuir al sostenimiento del inmueble, el administrador tiene las funciones siguientes:

"b.- Preparar el presupuesto de ingresos y gastos de cada ejercicio [coincide con artículo 20.b) LPH.].

c.- Verificar la existencia de seguros contra riesgo de incendio, proponiendo a la asamblea el monto del capital asegurado [esta obligación no es exigida por la ley española pues no es obligatorio este tipo de seguros].

d.- Recaudar ingresos y realizar gastos comunes [funciones referidas en el artículo 20.d) LPH.].

e.- Verificar la existencia del fondo común de reserva [entendemos que esta facultad se halla implícita en el artículo 20.d) LPH].

f.- Exigir de los copropietarios su participación en los gastos aprobados, incluidos los intereses legales adeudados y las sanciones pecuniarias que establezca el reglamento del condominio o por resolución de la asamblea [en derecho español podrá encomendarse esta función, al amparo de los artículos 20.f) y 21.2 LPH].

q) Emitir, en el plazo máximo de 10 días, declaración de deuda por parte del copropietario, cuando éste lo solicite, en particular a los efectos de la enajenación de la fracción" [aunque en la regulación española será de siete días, esta función se regula en el artículo 9.1.e) IV LPH].

Salvo disposición en contrario por el reglamento del condominio, en caso de que la comunidad deba acometer obras extraordinarias de conservación o innovación, el administrador deberá aportar en la junta general de propietarios tres presupuestos distintos, de empresas diferentes. Siendo éste un mandato legal bastante recomendable, por cuanto que aleja de la vida comunitaria la tentación de intereses particulares por delante de los comunitarios. De hecho, proponemos que así sea en la legislación española, la cual debe impregnarse también de los aciertos de otras legislaciones de nuestro entorno.

El administrador que incumpla las obligaciones establecidas en el artículo 1436 CC, en otras disposiciones legales o aprobadas por la Junta general de propietarios, estará sujeto a la responsabilidad civil derivada de su conducta, salvo que la misma pueda ser imputada penalmente. Esta previsión se regula con carácter genérico en nuestro ordenamiento jurídico, sobre todo cuando el responsable es secretario administrador profesional, lo cual revela la conveniencia de su contratación dado que su responsabilidad vendrá cubierta por el correspondiente seguro de responsabilidad profesional, máxime siendo una profesión colegiada.

1.3.- Colombia

1.3.1.- Regulación legal

La propiedad horizontal en Colombia se regula en la Ley 675 de 2001, de 3 de agosto[994]. En su artículo 3, la ley establece una serie de definiciones de conceptos que la misma regula, y que, por tanto, sustrae de la necesidad de interpretación posterior.

1.3.2.- Clasificación de gastos

La citada norma fija el concepto de gastos necesarios, que son consecuencia de *"la administración y prestación de servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto"*. Por lo tanto, identifica como necesarios los gastos relacionados con determinados servicios comunes esenciales. Posteriormente, para definir los que considera esenciales, lo hace considerando como tales *"los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos"*. Bien podría entenderse incluidos dentro de ellos los que en nuestro derecho entendemos como aquellos gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble a que se refieren los artículos 9.1.e) y 10.1 LPH.

Entendemos que estos gastos necesarios son siempre obligatorios, no estando sujetos a la libre voluntad de los propietarios, por cuanto derivan de ese carácter de necesidad, que quizás implique también el de esencial, de ahí la prolija definición anteriormente transcrita, de la misma manera que en nuestro ordenamiento jurídico relaciona los gastos obligatorios el artículo 10.1 LPH.

Respecto de los gastos que no tienen el carácter de necesarios y, por tanto, no se consideran esenciales a los fines antes referidos, requieren de la aprobación por mayoría calificada por parte de los copropietarios, de la misma forma que nuestro ordenamiento así lo requiere, aún con distintas mayorías, en el artículo 17 LPH.

1.3.3.- Coeficientes de copropiedad y módulos de contribución

La norma define los coeficientes como aquellos índices que determinan la proporción de los propietarios en los elementos comunes del edifico, su participación en la asamblea de propietarios y su contribución a los gastos de sostenimiento del inmueble, salvo los supuestos de módulos de contribución.

[994] Reformada por la Ley 2079 de 2021, de 14 de enero, en relación con la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario de cinco o menos unidades de vivienda.

Éstos, son aquellos índices que determinan el porcentaje de participación de los propietarios, pero no en relación con el conjunto del inmueble, sino solamente con los bienes y servicios cuyo disfrute corresponda *"a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto"*. Los coeficientes de propiedad mantienen una clara identidad con las cuotas de participación a que se refieren los artículos 3 y 5 LPH.

Los propietarios pagarán los gastos en proporción a sus coeficientes de propiedad mediante cuotas ordinarias, salvo en el caso de bienes y servicios de uso de determinados copropietarios, en cuyo caso, será de aplicación los porcentajes establecidos en los módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal deben contener expresamente los sectores o servicios que no van a ser de uso y disfrute de todos los copropietarios, sino sólo de algunos, y en este sentido deben contener los módulos de contribución. En estos casos, pagarán los propietarios que los disfruten en proporción a los módulos referidos, en la forma en que se determine en el presupuesto anual del edificio o conjunto, debidamente aprobado por la asamblea general. Estos bienes y servicios, que sólo dan uso a determinados propietarios, son los que proponemos que se denominen en nuestro derecho "elementos comunes especiales". Entendemos que la subcomunidad es el ámbito donde deben regularse y circunscribirse la obligación de contribuir a su mantenimiento.

Se establece que dentro del contenido mínimo de la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal, deben estar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución. Sin embargo, con el voto favorable del setenta por ciento de los coeficientes de copropiedad, éstos pueden ser variados siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Cuando fueron determinados por error aritmético o sin tener en cuenta los criterios legales establecidos: con carácter general, la superficie del elemento privativo.

- Cuando por desafectación de elementos comunes y posterior conversión en privativos, sea necesario dotarlos de coeficientes de copropiedad.

- Porque se adquieran nuevos bienes privativos que se puedan unir a la comunidad.

- Por extinción, total o parcial, de la propiedad horizontal.

- Por cambio de destino de un elemento privativo, como puede ser pasar de destino residencial a comercial, ya que el coeficiente calculado sería distinto.

Existiendo la posibilidad de desafectar elementos comunes no esenciales para su posterior conversión en elementos privativos, a estos debe atribuírseles un coeficiente de copropiedad, siendo necesario el otorgamiento de nueva

escritura pública y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En el derecho español, las cuotas de participación deben expresarse en el título constitutivo, como dispone el artículo 5.II LPH, si bien la alteración de cuotas requiere la adopción de un acuerdo unánime, decisión del propietario único antes de la venta de los elementos privativos, laudo arbitral o resolución judicial; salvo el supuesto contemplado en el artículo 10.3.b) LPH, que requiere mayoría de tres quintos y consentimiento de los propietarios afectados.

Establece la norma un sistema de reconstrucción total del edificio para el caso de destrucción o deterioro, pudiendo identificar estos conceptos con el de ruina funcional del derecho español, ya que establece la norma de reconstrucción obligatoria cuando la destrucción o deterioro sea inferior al setenta y cinco por ciento del valor comercial del edificio. Para el caso de que fuera superior, si un número de propietarios que superen el setenta por ciento de los coeficientes de propiedad lo acuerda en asamblea general, también se deberá proceder a la reconstrucción del edificio. En ambos casos, todos los propietarios deberán contribuir en función de sus coeficientes de propiedad. No obstante, si la reconstrucción fuera sólo parcial respecto de un edificio o fase del conjunto, deberán contribuir a la misma sólo los propietarios de los elementos privativos de la zona a reconstruir. Sin embargo, si afecta a elementos comunes que sean disfrutados por todo el conjunto, aunque se encuentren ubicados en un solo edificio o fase del conjunto, deberá ser pagado por todos los propietarios del conjunto en función a sus coeficientes de propiedad. En el derecho común español se contiene una previsión respecto a la destrucción del edificio en al artículo 23.1.º LPH, que considera producida esta *"cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro"*.

1.3.4.- Contribución a los gastos comunes

Respectos de los gastos necesarios para la administración y prestación de servicios esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, contribuirán todos los propietarios "de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal", lo que quiere decir que todos ellos deberán pagar conforme a los coeficientes de copropiedad que establece la propia escritura de constitución, y ello con independencia de que se haga uso o no del elemento privativo. A este respecto, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece la solidaridad entre el propietario y el poseedor inmediato o tenedor del elemento privativo, no coincidiendo en este aspecto con la legislación española, donde

con claridad se determina que la obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble corresponde al propietario.

Donde sí hay coincidencia respecto de la solidaridad en la obligación de pago entre el anterior y nuevo propietario, es en el caso de transmisión de la titularidad dominical por las cantidades no pagadas por el anterior. La diferencia es que no hay limitación temporal de tres años anteriores y curso corriente respecto de la afección real. Para evitar la responsabilidad solidaria, la escritura por la que se materialice la transmisión de titularidad deberá contener documento expedido por el representante legal de la copropiedad, en el que conste que el transmitente está al corriente del pago de los gastos comunitarios. De no estar al corriente o no aportarse tal certificación, se dejará constancia de la solicitud de ésta, así como de la solidaridad que se genera entre transmitente y adquiriente respecto de las deudas comunitarias. Como nos recuerda MARÍN VÉLEZ[995], la norma no regula los supuestos de transmisión del inmueble en caso de enajenación forzosa de los elementos privativos por impago, si bien considera que la solidaridad también se extiende a estos supuestos, al menos desde el 3 de agosto de 2001, fecha de entada en vigor de la Ley 675 de 2001. No obstante, este autor considera que la mejor forma de proceder en estos casos es que quien adquiera el elemento privativo pague las deudas anteriores a su adjudicación en el proceso de reclamación de cantidad al deudor, para que cuando tenga que pagarse a éste el sobrante de la cantidad pagada por el adquiriente, se descuenten las cantidades que éste pagó y pueda recuperar las mismas.

En caso de condominio, al igual de lo que ocurre en el derecho español, existe una obligación solidaria de todos los condóminos.

Se establece una regla legal de exoneración de pagos respecto de los propietarios de las plantas primeras del edificio con uso mixto, es decir, residencial y de oficinas. En este caso, los propietarios no están sujetos a la obligación de pago del mantenimiento y sustitución del servicio de ascensor. Algo que no tiene cabida en nuestro ordenamiento jurídico, debido a la propia naturaleza jurídica de la propiedad horizontal en España. Si bien lo anterior es aplicable a los edificios de uso mixto, también puede extenderse al resto de edificios, siempre y cuando así lo establezca su reglamento de propiedad horizontal.

Si se utilizaran elementos comunes del edificio para la obtención de un beneficio económico, como ocurre en España con la colocación de carteles publicitarios en fachadas de edificios o instalación de antenas de telefonía

[995] MARÍN VÉLEZ, G.A. Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. Opinión Jurídica, Volumen 5, n.º 9. Enero-junio de 2006. Págs. 145-160. Universidad de Medellín. ISSN 1692-2530.

móvil, los mismos se destinarán al pago de gastos de comunes del edificio o del conjunto. Respecto de los bienes comunes de uso exclusivo, aquellos propietarios que los disfruten deberán contribuir a las reparaciones consecuencia de los deterioros producidos por su culpa, o de aquellos derivados del desgaste consecuencia de su adecuado uso, además de compensar económicamente al resto de condueños por el uso exclusivo, en la forma acordada por la asamblea general de propietarios, siendo este uso exclusivo intransmisible al resto de copropietarios. En el derecho español, salvo disposición estatutaria en otro sentido, los usufructuarios de esos elementos comunes deberán contribuir en exclusiva al mantenimiento de los gastos derivados de su uso; sin embargo, de los gastos de mantenimiento de sus elementos estructurales deberá hacerse cargo la comunidad de propietarios.

Los gastos comunitarios serán pagados con los ingresos provenientes de las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, fondo de imprevistos y cualquier otro bien o ingreso que proceda de cualquier título. No obstante, la Ley 2079 de 2021 establece que en los casos de viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario de cinco o menos unidades de vivienda, sometidas al régimen de propiedad horizontal, podrá la asamblea general de propietarios determinar qué cuota deberá pagar cada propietario. Se establece, como en el derecho español, la obligación general de todos los propietarios de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble. No obstante, la Ley colombiana aplica a las personas que se encuentren en una especial situación de vulnerabilidad la posibilidad de ser exonerados de la obligación de contribuir por determinados conceptos.

Se constituirá un fondo de imprevistos, a modo de fondo de reserva, que se formará y mantendrá con aportaciones no inferiores al uno por ciento del presupuesto anual de gastos comunes, sin perjuicio de aquellos otros ingresos que determine la asamblea general. La asamblea general podrá aprobar aportaciones extraordinarias al fondo, cuando su cuantía sea insuficiente para el pago de los imprevistos. No obstante, la asamblea general podrá acordar la suspensión de las contribuciones cuando el fondo supere el cincuenta por ciento del presupuesto anual. La utilización del fondo corresponde al administrador, previa aprobación de la asamblea general de propietarios. En los casos de *"edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de cinco o menos unidades de vivienda, la creación del fondo de imprevistos no será obligatorio sino potestativo"*. En España la constitución del fondo de reserva es obligatorio en todos los casos, con una aportación mínima del 10% de los gastos generales. La concreta determinación del destino de los fondos corresponde a la junta de propietarios, nunca al administrador.

Corresponde a la asamblea general de propietarios aprobar los presupuestos y gastos, con indicación de las cuotas ordinarias y extraordinarias a pagar por los copropietarios, así como incrementar el fondo de imprevistos. La aprobación de cuotas ordinarias no necesarias y las extraordinarias que superen cuatro veces las extraordinarias, requerirán una mayoría cualificada del setenta por ciento de los coeficientes de propiedad del edificio. Todo ello, sin perjuicio de la existencia del Revisor Fiscal, a modo de auditor de las cuentas de la comunidad, que deberá ser completamente ajeno al edificio y sin relación personal o profesional con el administrador, debiendo estar inscrito en la Junta Central de Contadores. El artículo 13 LPH no contiene ningún órgano comunitario similar al revisor fiscal, sin perjuicio de la competencia de la junta de propietarios y por doble mayoría, o los estatutos dispongan la creación de nuevos órganos de gobierno, por lo que nada impide que una comunidad pueda contar con un censor de cuentas. En España existen muchas comunidades que cuentan con censores o auditores de cuentas, habitualmente en comunidades de gran tamaño. La existencia de este órgano comunitario es posible dado su carácter de *"numerus apertus"* según dispone el artículo 13.1.III LPH: *"en los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores"*. El régimen de aprobación de acuerdos es el del artículo 17 LPH, sin perjuicio de que salvo que otra cosa se establezca (legal, convencional o estatutariamente), se pagarán en función de la cuota de participación.

1.3.5.- Personalidad jurídica

La ley otorga personalidad jurídica al edificio, reconociéndole capacidad legal. Una vez constituido legalmente el régimen de propiedad horizontal, es cuando surge aquella. A partir de este momento, la comunidad contratará y facturará en su relación con proveedores de servicios cuando haya contador individual en las zonas comunes; y si éste no existiera, se cobrará la diferencia entre el contador general y la suma de los contadores privativos. Su naturaleza jurídica es la de una persona jurídica, de carácter civil y sin ánimo de lucro. La denominación de la persona jurídica será la del edificio, de la misma manera que se denomina así a las comunidades de propietarios españolas, aunque éstas no tengan personalidad jurídica. Ya hemos señalado que pueden obtener beneficios, pero ello no indica que pierdan su condición de personas jurídicas sin ánimo de lucro, además de no ser sujeto pasivo a efectos impositivos. En el derecho español no se reconoce personalidad jurídica a las comunidades, sin perjuicio de su capacidad para suscribir préstamo cuyo objeto sea *"la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia*

energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común", como ya se ha señalado.

No obstante, en relación con los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de cinco o menos unidades de vivienda, sólo será necesaria la suscripción de la escritura pública y su registro en la oficina de registro de instrumentos públicos para la creación de la persona jurídica. Se facilita la constitución de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios con especial vulnerabilidad mediante el requerimiento de menos requisitos que para el resto.

1.3.6.- Seguros

Será voluntaria la contratación de pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto, tanto de os elementos privativos como de os comunes, cuyo objeto sea garantizar su reconstrucción total. No obstante, será obligatorio contratar pólizas de seguros que cubran dichos riesgos en relación con los bienes comunes, entendiendo como tales a aquellas *"partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular"*. Las indemnizaciones se dedicarán principalmente a la reconstrucción del edificio o conjunto. En su defecto, se distribuirá entre los copropietarios en función de su coeficiente de copropiedad.

En el régimen español de la propiedad horizontal no existe la obligatoriedad de suscripción de ningún tipo de seguro.

1.3.7.- Incumplimiento de la obligación de pago

El artículo 30 de la norma define con total claridad cuándo una deuda se encuentra en situación de mora, bastando para ello un mero retraso en el momento determinado para el cumplimiento de la obligación de pago. Generará unos intereses equivalentes a multiplicar por 1,5 el interés bancario. Se introduce la posibilidad de que la asamblea general de propietarios marque un interés distinto al anteriormente referido. A este respecto, debemos analizar la Sentencia de la Corte Constitucional de Colombia C-153 de 2004 de 24 de febrero de 2004. Referencia expediente D-4700 que limita los intereses a que no resulten especulativos o desvirtúen la falta de ánimo de lucro de las copropiedades[996]. En España, hasta la entrada en vigor de la Ley 10/2022, de

[996] Sentencia de la Corte Constitucional de Colombia C-153 de 2004 de 24 de febrero de 2004. Referencia expediente D-4700. *"En este sentido cabe decir que los intereses a que alude*

14 de junio, existía una previsión de cuándo una deuda comunitaria podía considerarse constituida en mora. Ahora se considera que se encuentra en situación de mora cuando no se paga en el momento que a tal fin se haya determinado por la comunidad de propietarios. El artículo 21 LPH dispone que se puedan aprobar intereses por encima del interés legal, pero siempre que el incremento no resulte desproporcionado. Multiplicar por 1,5 el interés del dinero no nos parece desproporcionado.

Al igual de lo que ocurre en el artículo 15.2 LPH, el acta deberá reflejar los propietarios que no se encuentren al corriente de pago. Esta situación, de forma análoga a lo que ocurre en el supuesto del artículo 9.1.h) LPH, establece que se colocará en lugar visible de la comunidad la relación de impagos, pero el texto legal sigue los criterios que en la actualidad se determinan por la Agencia de Protección de Datos en España, y de los que más adelante tenemos ocasión de ocuparnos, en el sentido de que el lugar escogido debe ser visible para los copropietarios, pero no para los visitantes o ajenos al edificio.

En el mismo sentido, se incluirá en la convocatoria la asamblea general de propietarios la relación de propietarios deudores con la comunidad, de la misma manera que en el derecho español se mandata en el artículo 16.2 LPH.

Es competencia del administrador del edificio el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y cualquier pago de dinero a cargo de los propietarios u ocupantes de elementos privativos del edificio, ostentando para ello la representación judicial de la persona jurídica. Para la reclamación se utilizará un procedimiento que el texto legal denomina ejecutivo[997], que sólo

---

la norma, en caso de llegar ésta a aplicarse por no haberse fijado por la Asamblea de Copropietarios un interés diferente, no pueden mirarse como especulativos o tendientes a desvirtuar la naturaleza de entidad sin ánimo de lucro de la copropiedad, sino más bien analizarse en función, tanto de la necesidad de asegurar el pago cumplido de las expensas por parte de los copropietarios, como del necesario resarcimiento de los perjuicios que se causen a la copropiedad debido al incumplimiento de las obligaciones para con ella y que impiden a la misma "administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal" (Artículo 32 de la Ley 675 de 2001)". Esta sentencia hace referencia a los límites de los tipos de interés que se puede exigir al deudor, y nos sirve para comparar con la redacción del artículo 21.1 LPH del derecho común español que regula la posibilidad de incrementar los intereses por impago encima del interés legal.

[997] LUNA SALAS, F., & NISIMBLAT MURILLO, N., (2017). El Proceso Monitorio. Una innovación judicial para el ejercicio de derechos crediticios. Revista Jurídica Mario Alario D'Filippo, IX (17), pág. 154-168. Estos autores establecen criterios para determinar si estamos ante un procedimiento monitorio o ejecutivo, y establecen *"que es presupuesto del proceso ejecutivo la existencia de un título ejecutivo que conste en un documento que constituya plena prueba en contra del deudor"*. Por ello, consideramos que en este supuesto realmente estamos ante un procedimiento ejecutivo y no monitorio, además de porque el artículo 48 de la Ley reguladora de la propiedad horizontal, contiene el título siguiente: *"Procedimiento ejecutivo"*.

exige la presentación del escrito de demanda, el poder que acredite la representación, la certificación de deuda expedida por el administrador[998] y la copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria. Son requerimientos similares a los señalados en el artículo 21.3 LPH, salvo que aquí no se precisa certificado de intereses, pero debe notificarse con carácter previo la certificación del acuerdo de junta. Sin embargo, como ya se ha manifestado en varias ocasiones, no nos encontramos en España ante un procedimiento ejecutivo.

1.4.- Argentina

1.4.1.- Regulación legal

La propiedad horizontal en Argentina viene regulada en el Código Civil y Comercial de la Nación, concretamente en su Libro Cuarto (derechos Reales), Título V (propiedad horizontal), artículos 2037 a 2072. Dicho código fue promulgado el 7 de octubre de 2014.

El texto reconoce una naturaleza jurídica de la propiedad horizontal de forma bastante similar a la legislación española, al distinguir entre partes privativas y comunes del edificio. Se denomina unidad funcional los elementos privativos, mientras que las comunidades de propietarios reciben el nombre de consorcio. Para su constitución, se exige escritura pública y su posterior inscripción registral.

1.4.2.- Contribución a los gastos comunes

El artículo 2046 CC argentino establece una relación de obligaciones de los propietarios de forma bastante similar a la que en nuestro ordenamiento

---

[998] Sentencia de la Corte Constitucional de Colombia C-929 de 2007de 7 de noviembre de 2007. Referencia expediente D-6777. *"Afirma el demandante que se viola la garantía del debido proceso, al consagrarse en la norma acusada que solamente el certificado expedido por el administrador de la copropiedad sin ningún requisito ni procedimiento adicional constituya título ejecutivo contentivo de la obligación. A su juicio, para que el título base de ejecución a que alude la norma pueda ser considerado plena prueba, resulta necesario que esté integrado también por las actas de asamblea y por el reglamento de propiedad horizontal".*

"De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente".

jurídico se realiza a través del artículo 9.1 LPH. En este sentido, contiene las siguientes:

"c) Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa. [existe paralelismo con la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble a que se refiere el artículo 9.1.e) LPH].

d) Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay"[999]. [regulación similar a la del fondo de reserva en derecho español, concretamente a través del artículo 9.1.f) LPH].

La proporción en la que debe contribuir cada copropietario deberá venir señalada en el reglamento de propiedad horizontal, conforme determina el artículo 2056 CC argentino, que determina como contenido mínimo, entre otros, los siguientes:

"f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad.

g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes".

No obstante, el reglamento de propiedad horizontal podrá eximir de forma parcial el pago de cuotas a los propietarios de elementos privativos que no tengan acceso o no hagan uso de determinados servicios o sectores del edificio. Es lo que en nuestro régimen de propiedad horizontal denominamos cláusulas de exoneración estatutarias. De la misma manera, si se realizaran mejoras u obras nuevas en elementos comunes en beneficio particular, corresponde al beneficiario su ejecución y pago. Si de las mismas deriva la necesidad de modificación del reglamento de propiedad horizontal y su posterior inscripción los beneficiarios de la obra serán quienes deberán pagar dichos gastos. Nuestra normativa establece la obligación del usufructuario de elementos comunes de pagar los gastos derivados del mantenimiento y desgaste derivado del uso ordinario, mientras que la reparación de elementos estructurales que les afecten

[999] MALIZIA, R. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276. Comentario al Artículo 2046 del Código Civil y Comercial de la nación. Págs. 153-154. Directores HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S. Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. 2ª Edición. 2016. ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5. *"El fondo de reserva constituye un ahorro en dinero que permite hacer frente a situaciones urgentes o imprevistas para el edificio, como el cambio de cañerías rotas, inundaciones en el edificio, rotura de la caldera o termo tanque correspondiente a los servicios centrales o bien para efectuar obras. En cuanto al monto a pagar para su integración, se señala que lo debe establecer el reglamento de propiedad horizontal y puede computarse según un monto mensual o porcentaje de las expensas. Por lo general el fondo de reserva se coloca en una cuenta corriente o en un plazo fijo de una entidad bancaria, y suele ser controlado por el consejo de administración"*.

será responsabilidad de la comunidad de propietarios. No obstante, respecto a la comunidad el obligado al pago es el nudo propietario.

El consejo de propietarios es el responsable de auditar todos los aspectos económicos y financieros del consorcio, si bien la función de recaudación de las cantidades para el sostenimiento del inmueble corresponde al administrador, quien deberá rendir cuentas documentada ante la asamblea general, dentro del plazo de sesenta días desde la fecha del cierre del ejercicio económico. No existe en la normativa española, como ya hemos señalado anteriormente, obligación de establecer órgano individual o colegiado que audite las cuentas comunitarias. En la práctica diaria la recaudación de ingresos la realiza el administrador comunitario. El artículo 16.1 LPH establece la obligación de rendir cuentas y aprobar el presupuesto al menos una vez al año en junta ordinaria de propietarios, pero sin sujeción a plazo alguno desde el cierre del ejercicio económico, el cual no tiene por qué coincidir con el año natural.

En caso de que cualquier propietario necesite realizar reparaciones urgentes en los elementos comunes del edificio, podrá realizarlas con el carácter de gestor de negocios[1000], siempre que le resulte imposible contar para ello con el administrador o el consejo de propietarios, reintegrándole la comunidad los gastos en que haya incurrido para ello. No obstante, si el gasto realizado por este concepto resultara injustificado, el consorcio podrá negarle el reintegro de las citadas cantidades, y lo que es más importante, podrá exigirle que deshaga lo realizado restituyendo las cosas a su estado inicial. El artículo 20.c) LPH establece que las actuaciones urgentes deben ser acordadas por el administrador. En la regulación española de la propiedad horizontal en caso de existir urgencia, el propietario no podrá actuar por su cuenta sino que deberá ponerlo en conocimiento del administrador para que acuerde lo oportuno, quien a su vez está obligado a comunicarlo a la junta de propietarios.

Respecto de las deudas comunitarias, se establece un régimen de solidaridad en cuanto a la obligación de pago entre el propietario y el ocupante de la unidad funcional. La clasificación de los gastos comunes se describe en el artículo 2048 CC argentino, distinguiendo ente ordinarios y extraordinarios. En el derecho español no existe tal solidaridad, puesto que la responsabilidad es del propietario, sin perjuicio de su facultad de repetir contra el ocupante según el título jurídico de este último.

[1000] Artículo 1781 del Código Civil y Comercial argentino: *"Definición. Hay gestión de negocios cuando una persona asume oficiosamente la gestión de un negocio ajeno por un motivo razonable, sin intención de hacer una liberalidad y sin estar autorizada ni obligada, convencional o legalmente"*.

1.4.2.1.- Gastos ordinarios

Cada propietario deberá pagar los gastos derivados de sus elementos privativos. Igualmente, deberán contribuir a los gastos de conservación, mantenimiento y sustitución de los elementos comunes del consorcio, necesarios para *"mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea"*. Esta regulación es similar a la de los gastos de determinación obligatoria regulados en el artículo 10.1.a) LPH.

Igualmente, el precepto considera expresamente como gasto común del consorcio, las cuotas para el pago de las instalaciones para lograr la accesibilidad universal, así como las salidas de emergencia. Respecto de la accesibilidad universal, existe un paralelismo con la regulación establecida a través del artículo 10.1.b) LPH, y su regulación de los *"la obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal"* en esta materia.

MALIZIA[1001] también incluye como gastos ordinarios los seguros que obligatoriamente debe contratar el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2067 del Código.

1.4.2.2.- Gastos extraordinarios

También es obligación de todos los copropietarios el pago de las cuotas extraordinarias que hayan sido aprobadas por la asamblea general de propietarios.

1.4.2.3.- Fondo de reserva

Hemos señalado cómo el artículo 2046.d) CC argentino determina la obligación de los copropietarios de contribuir al pago para la constitución del fondo reserva. Corresponde al administrador la realización de los pagos derivados de imprevistos y aquellos que superen a los ordinarios, pero para ello necesitará la aprobación del consejo de propietarios[1002]. Regulación semejante a la que establece el artículo 9.1.f) LPH.

[1001] MALIZIA, R. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276. Comentario al Artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la nación. Pág. 157. Directores HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S. Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. 2ª Edición. 2016. ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5.

[1002] El consejo de propietarios es un órgano colegiado de gestión, designado por la asamblea de propietarios.

1.4.3.- Reclamación judicial de la deuda

La reclamación de deudas, al igual que en Colombia, se realizará a través de procedimiento ejecutivo. El título que lleva aparejada ejecución es el certificado de deuda emitido por el administrador del consorcio[1003]. Por lo tanto, nos encontraremos con un tipo de procedimiento similar a la ejecución de títulos no judiciales regulada en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil. Se debe tener en cuenta que las normas procesales no son las mismas para todas las provincias, pero esta regulación aquí citada sí que resulta común a todas ellas[1004].

Una de las características propias del procedimiento ejecutivo es la limitación de los medios de defensa del ejecutado[1005]. Dentro de la limitación de los medios de defensa, destaca que el propietario deudor no podrá oponerse a la reclamación por los siguientes motivos:

1.- Motivos fundados en incumplimientos por parte del consorcio. No obstante, sí que se permite oponer compensación, lo cual entendemos que más

---

[1003] MALIZIA, R. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276. Comentario al Artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la nación. Pág. 158. Directores HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S. Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. 2ª Edición. 2016. ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5. *"Este último requisito es importante porque hace a la habilidad del título, motivo por el cual, al momento de iniciar la acción ejecutiva, deberá acompañarse el certificado de deuda firmado por el administrador del consorcio y aprobado por el consejo de propietarios que por imperio de la ley paso a ser un nuevo órgano del consorcio (optativo; art. 2044 CCyC) y además una de sus atribuciones es la de controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio entre los cuales está la percepción por vía judicial de la expensas impagas (art. 2064, inc. b, CCyC)"*.

[1004] RAGONI, M.L. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276. Comentario al Artículo 2049 del Código Civil y Comercial de la nación. Pág. 159. Directores HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S. Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. 2ª Edición. 2016. ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5. *"Para ello cabe destacar las novedades que el CCyC incorpora al contenido de algunas de las oposiciones más habituales, y asimismo recordar que cada provincia tiene sus propias reglas procesales, las que en materia de juicio ejecutivo coinciden en sus grandes trazos con el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Es por ello que en lo que sigue se tomará como parámetro lo establecido en este último"*.

[1005] RAGONI, M.L. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276. Comentario al Artículo 2049 del Código Civil y Comercial de la nación. Pág. 159. Directores HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S. Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. 2ª Edición. 2016. ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5. *"El crédito por expensas puede ser requerido mediante un proceso ejecutivo, lo que importa una ventaja para el consorcio porque se trata de un trámite breve y simple en el que las defensas que pueden articularse se encuentran acotadas. Ello encuentra justificación en la importancia del pago de las expensas para la subsistencia de la entidad colectiva, pero no debe conducir a la admisión de abusos"*.

que un motivo de oposición, es un supuesto de ausencia de deuda, puesto que la compensación es en realidad un medio de pago.

2.- Tampoco podrá oponer que la deuda se haya devengado con anterioridad al negocio jurídico traslativo del dominio, puesto que será deudor desde el momento en que adquiere la condición de propietario de la unidad funcional. En íntima conexión con lo anterior, tampoco quedará el propietario liberado de su obligación de pago por el hecho de transmitir el dominio de su unidad funcional. Por lo tanto, parece determinarse la solidaridad en la obligación de pago entre el transmitente y el adquiriente por las deudas de la unidad funcional con el consorcio.

3.- En el caso de que se adquiera el dominio tras renuncia abdicativa previa de un tercero, no impedirá la obligación del propietario de la unidad funcional de contribuir al pago de los gastos provenientes de los elementos comunes previos a su adquisición.

4.- Por último, tampoco será causa de oposición la *"renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes"*. En este sentido, la regulación tiene la misma finalidad que la contenida en el artículo 9.2 LPH, en cuanto que establece *"que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes"*, por lo que el contenido de ambos preceptos tiene idéntica significación.

Ya hemos tenido ocasión de manifestar nuestra oposición a la reclamación judicial de este tipo de deudas a través de procedimientos ejecutivos por la merma que suponen del derecho de defensa. Entendemos que la celeridad que se persigue puede lograrse a través de la fase monitoria del procedimiento regulado en el artículo 812 LEC, además de poder alegar cualquier motivo de oposición y medio de prueba en la fase declarativa.

La representación en juicio corresponderá en exclusiva al administrador del consorcio, con lo que nos podríamos encontrar con la criticable situación en relación al respeto del derecho de defensa, que quien elabora el título ejecutivo es a la vez quien ostenta la representación en el procedimiento: el administrador del consorcio. Pero para evitar esta posible vulneración del derecho de defensa, es por lo que la certificación expedida por el administrador requiere ser aprobada por el consejo de propietarios, si existe. El problema surge cuando no hay consejo de propietarios, puesto que se trata de un órgano facultativo del consorcio: en este caso, entendemos que el administrador se encuentra con facultades sumamente desproporcionadas, por cuanto que es quien elabora el título sin control alguno, título que goza de carácter ejecutivo, ostentando además aquél la representación de la comunidad de propietarios. En este sentido, consideramos más apropiada la regulación existente en España que, sin perjuicio de una fase monitoria, no impide entrar en la fase declarativa

en caso de oposición de quien se considera deudor. Además, en todo caso la certificación de deuda en España responde a un acuerdo comunitario previamente adoptado, limitándose el secretario a certificar el mismo, pero sin posibilidad alguna de introducir nada nuevo en el mismo. Por último, entendemos que es una garantía el visto bueno del presidente en España, por lo que esta posibilidad podría tenerse en cuenta en el derecho argentino, en el sentido de que en el supuesto de que no exista consejo de propietarios, se exigiera que en el certificado conste el visto bueno del presidente del consorcio.

1.4.4.- Seguro comunitario

Establece al artículo 2067.h) CC argentino, que es obligación del administrador del consorcio contratar un seguro de responsabilidad integral de éste, que incluya los riegos de responsabilidad civil, incendio y cualquier otro que resulte de la práctica, además de los riesgos que la asamblea general acuerde suscribir. Por lo tanto, se trata de un seguro de suscripción obligatoria. Ya hemos señalado que en España no existe tal obligatoriedad.

1.5.- Costa Rica

1.5.1.- Regulación legal

La regulación legal de la propiedad horizontal en Costa Rica viene articulada a través de la Ley n.° 7933, de 28 de octubre de 1999, Reguladora de la Propiedad en Condominio, publicada en la Gaceta Oficial Costa Rica n.º 229, el 25 de noviembre de 1999; desarrollada por el Reglamento n.° 32303 a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de 2 de marzo de 2005, publicada en la Gaceta Oficial Costa Rica n.º 74, el 19 de abril de 2005.

1.5.2.- Contribución a los gastos

El artículo 13 de la Ley establece que es obligación de todos los propietarios contribuir a los gastos de mantenimiento del inmueble, concretando específicamente, los servicios y bienes comunes. Como ya hemos tenido ocasión de manifestar anteriormente respecto de la regulación en Argentina, el no usar los elementos comunes no exime al copropietario de dicha obligación, siendo por tanto una regulación esencialmente idéntica a la establecida en el artículo 9.2 LPH.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley, si un gasto relativo a obras de conservación que precisen entreplantas, pisos, paredes y

cualquier otra división medianera, afecta a un número determinado de filiales[1006], serán éstas las que deban pagarlos. Destacamos el paralelismo entre las filiales y las subcomunidades reguladas en el artículo 2 d) LPH. Del mismo modo que cada propietario deberá pagar los gastos de conservación de suelos y pavimentos de su elemento privativo. Tal como establece el párrafo primero del artículo 15 de la Ley, cada propietario de elementos privativos podrá crear servicios que no perjudiquen al resto de copropietarios, pero los gastos derivados de su creación y mantenimiento serán a su costa. En este supuesto, de conformidad con el artículo 17.1 LPH, en nuestro derecho se exige ser aprobado por al menos un tercio de propietarios que representen al menos un tercio de cuotas de participación.

El artículo 19 de la Ley, define como gastos comunes:

- Impuestos y tasas nacionales relativos a la propiedad común, así como los cánones de concesión y cualquier otra carga obligatoria. Sin perjuicio de ello, cada filial será independiente en cuanto a su contribución, de los que afecten al condominio.

- Primas de seguros que el reglamento del condominio establezca.

- Los gastos de administración, mantenimiento, reparación y limpieza de los elementos comunes, cuya regulación se establecerá en el reglamento del condominio.

- Las mejoras en los elementos comunes del edificio, siempre y cuando estén debidamente aprobadas en la asamblea de condóminos.

- Y cuales quiera otros autorizados por la asamblea, así como a los que el reglamento del condominio califique de gastos comunes.

Parece una regulación algo más detallada y extensa que la que contiene el artículo 9.1.e) LPH, con contenido similar.

Parece deducirse de lo anterior la importancia transcendental que confiere la norma al reglamento del condominio y a los acuerdos de la asamblea general, ya que son estos los que libremente califican de comunes los gastos habidos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 13 y 15, párrafo primero, de la Ley[1007]. De hecho, el artículo 33.b) de la Ley establece como contenido

---

[1006] El artículo 1.11 del reglamento, define la finca filial como *"unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella*".

[1007] Sentencia del Tribunal de Apelación Civil y Trabajo Alajuela. Resolución 00626/2021, de 17 de septiembre. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 20-001741-1204-CJ. *"De los artículos 19 y 33 inciso b) de la citada Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933, se deriva que las obligaciones pecuniarias de los propietarios de*

mínimo del reglamento cuáles deben ser las aportaciones de los propietarios para gastos comunes. Del mismo modo, el artículo 26 determina como competencia de la asamblea de propietarios, a la que denomina "anual" de forma análoga a la junta ordinaria en la Ley española, la aprobación de cuentas y presupuestos, así como de los medios para su pago. La determinación de la regla de gastos en la Ley, título constitutivo, estatutos y en los acuerdos comunitarios es similar a la establecida en la legislación española.

Corresponde al administrador de la comunidad la recaudación entre los propietarios de las cuotas para el pago de los gastos comunes, además de contar con un libro de caja donde consten los ingresos provenientes de los copropietarios o por cualquier otro concepto, así como los gastos comunes habidos. En caso de inexistencia, pasividad o incapacidad del administrador, siempre que existan motivos que no permitan la demora en la realización de actos de mantenimiento o conservación, cualquier propietario podrá ejecutar éstos, pudiendo resarcirse del resto de copropietarios los gastos y tiempo dedicados, siempre que resulten probados. A tal efecto, se facilita la prueba mediante la comprobación de los mismos por parte de contador público[1008], cuyo certificado constituirá prueba plena. Dentro de la definición de gastos comunes deben incluirse los gastos ordinarios y los extraordinarios[1009]. En

---

las fincas filiales para sufragar los gastos comunes del condominio deben estipularse necesariamente en el respectivo reglamento de condominio o bien en acuerdos de asamblea de condóminos".

[1008] Ley de Creación del Colegio de Contadores Públicos n.º 1038. *"Artículo 2º: Se entiende que una persona se dedica al ejercicio de la Contaduría Pública cuando ofrece sus servicios al público para ejecutar como Contador y mediante remuneración, servicios que implican la auditoría o la verificación de libros, cuentas o registros mercantiles o transacciones financieras; o la preparación o certificación de estados contables o financieros destinados a la publicidad o para fines tributarios o de crédito".*

[1009] Así lo establece la Sentencia del Tribunal de Apelación Civil y Trabajo Alajuela. Resolución 00031/2020, de 20 de enero. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 18-012775-1204-CJ. *"IV. Es necesario definir los alcances del concepto de gastos comunes. El artículo 19 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio enuncia diversos gastos comunes. Entre ellos tenemos los gastos de reparación y las mejoras de las cosas comunes, así como los autorizados por la asamblea de condóminos y el reglamento del condominio. Se estima que los pasivos descritos pueden comprender erogaciones de naturaleza extraordinaria, esto es, adicionales a los gastos que regularmente se generan dentro del condominio. A manera de ejemplo, la asamblea de condóminos podría decidir que se repare un bien común que sufrió un daño importante o que se amplíe un área común de recreo. En ambas hipótesis, se cobraría una cuota extraordinaria que encuadra en los supuestos de gastos comunes enunciados en el artículo 19 de la ley mencionada. V. Sin perjuicio del argumento que se acaba de exponer, no se encuentra ninguna razón de peso que justifique distinguir donde la ley no lo hace, para excluir a las cuotas extraordinarias del concepto de gastos comunes. Por el contrario, se estima que limitar el concepto de gastos comunes a los pasivos ordinarios, a saber, los que regularmente se generan dentro del condominio, supone*

España la recaudación corresponde al administrador, nunca a un propietario, salvo que sea administrador comunitario, y no existe contador de forma obligatoria.

Respecto de los ingresos, señala el artículo 11 de la Ley que las cosas comunes podrán ser arrendadas, para lo que se necesita el acuerdo de la asamblea de condóminos, y los beneficios obtenidos del mismo se integrarán en el activo del condominio[1010]. El artículo 17.3 II LPH establece una regulación similar exigiendo la aprobación por la doble mayoría de tres quintas partes.

En caso de destrucción total o parcial del condominio, el importe de la indemnización pagada por el seguro se destinará íntegramente a la reconstrucción, y si no fuera suficiente, contribuirán los propietarios en función de la proporción que establezca el título constitutivo del condominio. En este último caso, si algún copropietario se negara a contribuir a los gastos de reconstrucción podrá vender su participación, respetando en primer lugar el derecho de adquisición preferente a favor del resto de condóminos, previa tasación pericial independiente y durante un plazo de quince días hábiles, y si en dicho periodo ningún copropietario hubiera ejercitado tal derecho, podrá libremente venderlo a un tercero. En España la reconstrucción o no del edificio dependerá exclusivamente de la voluntad de los copropietarios, sin perjuicio de las exigencias administrativas que procedan en relación con la ruina del edificio.

1.5.3.- Afección, preferencia y procedimiento de reclamación

En el derecho costarricense se establece una afección de los elementos privativos al pago de los gastos de sostenimiento del inmueble, o como lo denomina la Ley, a los gastos comunes del condominio. El artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que el elemento privativo constituirá una garantía preferente, y desde el origen, frente a los incumplimientos por parte de su propietario derivados del impago de los gastos comunes del condominio, es decir, de los que en este sentido apruebe la asamblea general, o vengan así descritos en el reglamento del condominio. El precepto establece una afección real del elemento privativo a las deudas comunitarias, pero a diferencia del derecho español, que la limita temporalmente a tres años anteriores y la anualidad corriente, aquí se extiende

---

una restricción ilegítima que obstruiría la recaudación de fondos adicionales indispensables para la administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes".

[1010] El artículo 1.11 del reglamento, define el condominio cómo el *"inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible".*

hasta su origen, por lo que no se aplica limitación temporal, algo con lo que estamos de acuerdo y por ello proponemos eliminar el límite temporal en nuestra Ley de Propiedad Horizontal.

No hay duda de la naturaleza jurídica que se atribuye a la afección real genérica desde el origen, puesto que se considera que las cantidades adeudadas al condominio derivadas de gastos comunes, multas e intereses, constituyen un gravamen hipotecario sobre el elemento privativo, por lo que en definitiva está constituyendo una hipoteca legal[1011] sobre dicha finca. Además, considera los gastos antes descritos como un crédito preferente frente a cualquier otro crédito, salvo el Impuesto de Bienes Inmuebles. La hipoteca legal y la preferencia se mantiene aún en el supuesto de transmisión voluntaria o forzosa del elemento privativo[1012].

Respecto a la reclamación de los gastos comunes, al principio se consideró jurisprudencialmente que la reclamación debería formularse por los trámites del procedimiento ejecutivo simple[1013], si bien posteriormente se determinó que la misma se efectuara a través de los trámites del procedimiento de ejecución hipotecaria, aunque en vía sumaria[1014], sin que, en ningún caso,

---

[1011] Sentencia del Tribunal Primero Civil 01309/2003, de 12 de noviembre. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 03-000694-0183-CI. *"En realidad, se trata de una "hipoteca legal" sin renuncia de trámites y esa característica impide rematar directamente el inmueble gravado por ley". Sentencia del Tribunal Primero Civil 823/2005, de 7 de agosto. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 04-000299-0181-CI. "La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio le otorga el carácter de hipoteca legal para cobrar los gastos comunes, pero se trata de un gravamen por disposición de la ley y no por acuerdo de partes".*

[1012] Sentencia del Tribunal Primero Civil 271/2006, de 29 de marzo. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 03-000942-0164-CI. *"Ese grado preferente no se traduce, de pleno derecho, en una tercería de dominio. Lo que se pretende es garantizar el pago de las obligaciones derivadas del condominio, independientemente del propietario. En otras palabras, cualquier transmisión de la finca filial por venta voluntaria o forzosa –remate- soporta la hipoteca legal y el inmueble siempre responderá por esos montos adeudados".*

[1013] Sentencia del Tribunal Primero Civil 823/2005, de 7 de agosto. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 04-000299-0181-CI. *"La hipoteca legal significa que el inmueble generador de la obligación responde con preferencia, pero procesalmente el monto certificado debe ser objeto de debate en el contradictorio sumario, sin que se pueda ordenar la venta forzosa de la finca filiar de pleno derecho como ejecución pura".*

[1014] Sentencia del Tribunal Primero Civil 1247/2007, de 12 de diciembre. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 05-001469-0164-Cl *"Aun cuando la jurisprudencia ha dicho que las hipotecas legales, al no contener renuncia de trámites del ejecutivo, se deben cobrar en un proceso sumario, en realidad es un hipotecario pero tramitado en vía sumaria. Por esa razón, el plazo prescriptivo son los diez años previstos para los créditos hipotecarios del artículo 968 del Código de Comercio, según la interpretación auténtica de la Asamblea Legislativa. Habla de hipotecas comunes o de cédula, pero no se puede distinguir donde la ley no la hace ni se le puede tratar distinto a las hipotecas legales. Todos son gravámenes hipotecarios, con la única diferencia del origen – contractual o por imperativo legal – pero por su naturaleza común prescriben a los 10 años".*

pueda reclamarse a través del procedimiento monitorio[1015], como ocurre en el derecho español. La consideración de hipoteca legal y no pactada tan solo implica que, además de la afección, el crédito comunitario será preferente frente a otros créditos[1016]. El título ejecutivo será la certificación de deuda que a tal efecto emita un contador público, debiendo ser ésta comprensiva del completo desglose de las cantidades mensuales que debe pagar el propietario deudor, ya sea por las cuotas debidas, como por los intereses[1017]. En esta certificación se deben incluir los conceptos antes descritos, es decir, gastos comunes, multas e intereses. Destaca el hecho de que quien certifique la deuda no sea un administrador contratado por el condominio, sino una persona ajena con carácter público, lo que sin duda acentúa la objetividad de la certificación. Consideramos que la intervención de terceros en la elaboración de certificaciones comunitarias no debería aceptarse en nuestra legislación, puesto

[1015] Sentencia del Tribunal Primero Civil 1383/2005, de 7 de diciembre. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 05-001309-0184-CI. "*La firma del deudor es necesaria para acreditar aquellas relaciones obligacionales derivadas de la voluntad del obligado. No obstante, hay obligaciones por imperativo legal y su documentación no requiere de la presencia del deudor. Así sucede con los créditos administrativos, municipales y, por supuesto, el previsto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio. Esta disposición le impone a la finca filial un gravamen hipotecario legal, pero al no existir renuncia expresa a los trámites del ejecutivo conforme al artículo 422 del Código Civil, la jurisprudencia ha remitido el cobro al proceso ejecutivo simple". "En esos pronunciamientos se denegó el cobro en la vía hipotecaria, pues precisamente ese párrafo fue anulado por la Sala Constitucional en voto número 7156 de las 14 horas 57 minutos del 6 de agosto de 2000. La norma no fue anulada en su totalidad, como lo sostiene el apelante. Se mantuvo la hipoteca legal y su reclamo se deberá hacer en el ejecutivo simple, no en el monitorio como se pretende"*.

[1016] Sentencia del Tribunal Primero de Apelación Civil de San José, 1321/2021, de 28 de septiembre. *"La Cámara considera que el citado numeral no solo otorga rango de gravamen hipotecario legal -sin necesidad de inscripción- a la filial para garantizar el adeudo condominal, también le confiere en forma explícita preferencia de pago desde su origen, solo precedido por el gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles, lo que en el contexto de un proceso de ejecución con concurrencia de ejecutantes reales, comunes y legales, implica privilegiar la hipoteca legal condominal por sobre la convencional en la operatoria del mentado derecho de preferencia"*.

[1017] En este sentido, la Sentencia del Tribunal Primero de Apelación Civil de San José 8/2021, de 7 de enero. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 20-005776-1338-CJ. *"Dicho precepto legal no establece cuáles son los requisitos que debe contener un documento de esa naturaleza, a efecto de que constituya título ejecutivo, sin embargo, esta autoridad coincide con la tesis expuesta por la juzgadora en grado, en el sentido de que, ese documento debe contener un desglose específico de los diversos rubros que componen el saldo cobrado y que no basta certificar un saldo a determinada fecha. La parte deudora tiene el derecho constitucional de defenderse por los medios legales contra la pretensión material que se le exige y tal derecho se vería vedado al no contar con un desglose específico de los diversos rubros que componen el saldo que se le cobra"*. Mismo criterio que establece la Sentencia del Tribunal Primero de Apelación Civil de San José 1557/2019, de 27 de noviembre. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 17-006840-1044-CJ

que el artículo 13 LPH hace una descripción mínima de órganos comunitarios, dejando abierta la posibilidad de incorporar más, por lo que no hace falta acudir a terceros.

Por vía jurisprudencial, se exige, además, junto a la demanda, certificación informativa sobre los gravámenes y anotaciones[1018].

1.5.4.- Transmisión de la titularidad

Establece el artículo 21 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que quien transmita la titularidad dominical del elemento privativo debe aportar junto a la escritura pública, certificado expedido por el administrador del condominio en el que se manifieste que el transmitente se encuentra al día en el pago de las cuotas por gastos comunes del condominio. Si no lo estuviera, el adquiriente de la titularidad dominical se convertirá en deudor solidario junto con el transmitente. Entendemos que es la lógica consecuencia de la transmisión de un gravamen real, como es la hipoteca que se constituye *"ope legis"* consecuencia del impago del transmitente. La regulación establecida en nuestro derecho es esencialmente igual a la contenida en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, salvo en lo relativo al límite temporal.

La sentencia del Tribunal Primero de Apelación Civil de San José de 13 de noviembre de 2019[1019] califica la naturaleza jurídica de las hipotecas legales, y

---

[1018] Sentencia del Tribunal Primero Civil 793/2017, de 8 de agosto. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 16-005147-1338-CJ. *"Vistos los alegatos referidos en la apelación, es importante indicar, que en el proceso que nos ocupa, se pretende la ejecución de una hipoteca legal, según lo dispuesto por el artículo 20 de Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley 7933. Sin embargo, el numeral 8 de la Ley de Cobro Judicial establece que las hipotecas constituyen títulos de ejecución. Ese mismo numeral, en concordancia con la demás normativa civil exige, que con la demanda se presente una certificación informativa sobre los gravámenes y anotaciones que pudiera tener el bien a subastar. Es mediante esa certificación que se puede determinar que las inscripciones (incluida la del derecho de propiedad de la demandada) no están canceladas, ni modificadas por otro asiento, tal como lo señala la norma. Desde esa perspectiva, la presentación de la certificación de gravámenes y anotaciones constituye parte esencial del título de ejecución y si no se cumple con ello, se impone el rechazo de plano de la demanda"*.

En el mismo sentido, Sentencia del Tribunal Primero Civil 951/2021, de 8 de julio. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 20-005689-1044-CJ y Sentencia del Tribunal de Apelación Civil y Trabajo Guanacaste, Sede Liberia, 329/2021, de 22 de octubre. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 18-000631-1206-CJ.

[1019] Sentencia del Tribunal Primero de Apelación Civil de San José, 1469/2019, de 13 de noviembre. Centro de información jurisprudencial. Expediente: 17-008510-1170-CJ. *"Asimismo, es importante considerar la naturaleza de las hipotecas legales como la que nos ocupa, denominada propter rem o bien ambulatorias, estas se originan por una imposición legal recaída directamente sobre el inmueble, independientemente, de quien figure al momento*

entre ellas la que deriva del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, como *"proctem rem"* (sic) o bien ambulatorias. De ello deriva que, recayendo la hipoteca legal sobre el inmueble, éste responde de las deudas derivadas del mismo, por lo que el nuevo adquiriente no puede negar su obligación de pago de la deuda, aunque ésta se haya generado con anterioridad a su adquisición.

2.- Derecho interno

En el ámbito del derecho español, la regulación de la propiedad horizontal viene establecida fundamentalmente a través del artículo 396 del Código civil y de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, a través de sus sucesivas reformas. Sin perjuicio de ello, tanto las comunidades autónomas de Navarra y Cataluña se apartan de la regulación común nacional, por lo que procede analizar sus peculiaridades al respecto.

2.1.- Navarra

La Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo, entre aspectos propios del derecho civil foral de esta comunidad autónoma, regula el derecho de servidumbre y la sobreedificación que a nuestro juico tiene una relación tangencial con la propiedad horizontal. Nada regula respecto de la obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble, aunque si merece un breve comentario sobre esta especialidad en relación con el derecho común.

Establece Ley 427 de la Compilación una presunción a favor de considerar que lo que se una inseparablemente al suelo, accede a la propiedad de éste, aunque dicha presunción será *"iuris tantum"*, en cuanto que pudiera existir un derecho real sobre lo edificado, tal como pueden ser el de superficie, sobreedificación o subedificación, propiedad horizontal o plantación. Todos estos derechos se regirán por las disposiciones del Fuero Nuevo, salvo la propiedad horizontal que se regirá por el *"Código civil y leyes que lo desarrollan"*. Entre estas leyes cabe destacar, lógicamente la Ley de Propiedad Horizontal.

---

de su ejecución como propietario, de ahí que reciben el nombre de ambulatoria, por tal razón, la obligación de pago la soporta el bien como tal, no siendo posible para el nuevo adquiriente evadir la obligación de pago, aunque el hecho generador se haya producido en manos de su transmitente".

Esta regulación se complementa con lo dispuesto en Ley 436 de la Compilación Foral de Navarra o Fuero Nuevo, en cuanto que determina que, para los supuestos de edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, la facultad de sobreedificar o subedificar es de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación. Para ello, se requerirá el consentimiento unánime de los partícipes, con expresión de las reglas para la determinación de las nuevas cuotas de participación, cómo de los originarios elementos privativos[1020].

2.2.- Cataluña

2.2.1.- Regulación legal

Mientras que en el resto de España la regulación de la propiedad horizontal se establece a través de una fórmula mixta, por un lado, a través del artículo 396 CC, y por otro, a través de una ley específica, como es la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en Cataluña la regulación se establece en el Código civil de Cataluña, concretamente en el artículo 553 CCCat, contenido en la Ley 5/2006, de 10 de mayo, de libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. A diferencia de lo que ocurre con la regulación contenida en el Fuero Nuevo de Navarra, el artículo 553 del Código civil de Cataluña realiza una regulación extensa y completa de la propiedad horizontal.

A raíz de la promulgación de esta ley, Cataluña tiene una regulación del régimen de propiedad horizontal distinta a la del resto de España, siendo esta regulación aplicable también a las comunidades constituidas con anterioridad a la aprobación de la norma[1021].

2.2.2.- Cuota de participación

La cuota de participación aparece regulada en lo que tiene relación con el objeto del presente trabajo en el artículo 553-3.1.c) CCCat. Conforme a dicho precepto, la cuota de participación es el módulo para *"la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario"*. En esencia, la

---

[1020] HUALDE MANSO, T. La reforma del derecho de bienes en el Fuero Nuevo de Navarra por ley foral 21/2019. Iura Vasconiae, 17/2020, Págs. 379-418. Considera esta autora como novedades de la nueva regulación, la exigencia del consentimiento unánime de todos los propietarios y la exigencia de constitución *"a priori"* de las reglas de determinación de las nuevas cuotas. El hecho de requerir el consentimiento unánime de los copropietarios se aparta de la regla determinada en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, que tras la reforma operada por Ley 8/2013, de 26 de junio, sólo requiere la aprobación de tres quintas pates de la doble mayoría: de propietarios y de cuotas de participación.

[1021] NASARRE AZNAR, S. y VAN DER MERWE, C. Bienes en Común. Capítulo VI. La propiedad horizontal. Editorial Tirant Online. 2015. TOL5.203.461.

regulación es la misma que contiene el artículo 9.1.e) LPH, en cuanto que la contribución a los gastos comunes será en función de las cuotas de participación, salvo lo especialmente establecido. En ambos casos se admite pacto en contrario.

El artículo 553-3.2) CCCat hace referencia a la determinación de las cuotas de participación. Por un lado, indica cómo las cuotas de participación se expresan en porcentajes sobre la totalidad del edificio; es decir, todas ellas deben sumar cien. Su regulación nos recuerda a la redacción del primer inciso del segundo párrafo del artículo 3.b) LPH. Por otro lado, el precepto determina los criterios para la fijación de las cuotas de participación: superficie el elemento privativo, uso que se prevé, destino *"y los demás datos físicos y jurídicos de los bienes que integran la comunidad"*. Regulación ésta bastante semejante a la contenida en el último inciso del segundo párrafo del artículo 5 LPH. De conformidad con el artículo 553-9.1.a) CCCat, la escritura pública donde conste el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal deberá contener, entre otras menciones esenciales, *"la cuota general de participación, y si procede, las especiales que les correspondan"* de los elementos privativos de la comunidad de propietarios. Los estatutos comunitarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 553-45.3 CCCat, podrá establecer cuotas especiales de participación para determinados gastos, señalando, a título de ejemplo, *"los de escaleras diferentes, piscinas y zonas ajardinadas"*. A tal fin, se establecerá una cuota específica, para este tipo de gastos. Para CONTIJOCH PRATDESABA[1022] esta regulación merece crítica, por cuanto que se ubica en el régimen de la propiedad horizontal simple, siendo sistemáticamente más adecuado ubicarlo dentro de la regulación de la propiedad horizontal compleja. Es lo que venimos denominando elementos comunes especiales, los cuales proponemos regularlos en el derecho común.

En cuanto a la fijación y modificación de las cuotas de participación, el artículo 553-3.3 CCCat señala que será por acuerdo unánime de los copropietarios, y de forma subsidiaria, por resolución judicial o procedimiento extrajudicial de conflictos. Aquí podemos comprobar algunas diferencias en relación con la regulación contenida en el segundo párrafo del artículo 5 LPH. La primera diferencia es que mientras este artículo contempla los distintos

[1022] CONTIJOCH PRATDESABA, R. Comentario Artículo 553-45. Contribución al pago de los gastos comunes. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/20023. *"En los supuestos de "propiedad horizontal compleja" es visto y obligado que se fije más de un coeficiente (como mínimo uno correspondiente a cada escalera, otro que afecta a los elementos comunes del total complejo y aun dentro de estas distintas variedades o excepciones –ya sea para las plazas de aparcamiento o para los locales de negocio–)"*.

métodos de fijación o modificación de las cuotas de participación de forma alternativa, en el caso de la regulación catalana el acuerdo de los copropietarios es el medio principal, mientras que el resto son subsidiarios. En este sentido, la SAP Barcelona de 15 de febrero de 2021[1023], que declara que no se puede modificar judicialmente las cuotas de participación cuando previamente no se ha intentado el acuerdo unánime de los copropietarios. La segunda diferencia consiste en que mientras la regulación catalana se refiere a todos los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos, el derecho común se refiere tan sólo al arbitraje. La tercera y última diferencia es que la regulación de derecho común reconoce la posibilidad de que el propietario único del edificio pueda, antes de proceder a la venta de los elementos privativos, a fijar las cuotas de participación de los mismos. No obstante lo anterior, se podrá modificar, sumar o redistribuir las cuotas sin necesidad de acuerdo de la junta, siempre que ello sea consecuencia de modificaciones del título constitutivo a las que se refiere el artículo 553-10.2 CCCat[1024].

Donde sí apreciamos una clara diferencia es en la regulación contenida en el artículo 553-3.4 CCCat en cuanto que, sin perjuicio de las cuotas de participación para el pago de los gastos comunes del edificio, pueda establecerse cuotas especiales para determinados gastos[1025]. De conformidad con el artículo 553-26.2.e) y 553-45.4 CCCat, se podrá aprobar estas cuotas especiales de gastos, e incluso un incremento en la participación en los gastos comunes por encima de las cuotas de participación, derivado del uso desproporcionado de elementos o usos comunes. Para ello, será necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a

---

[1023] SAP Barcelona, (Sec. 14.ª), 63/2021, de 15 de febrero. SP/SENT/1094336. *"Pues bien, nada de todo esto sucedió en este caso, en que se desestimó la esencia de lo planteado, no siendo cierto que se reconociera que el coeficiente era menor, sino más bien que la sentencia razonó, en argumento compartido por la sala, sobre el mal planteamiento de la demanda que procedió a acudir a la vía judicial sin intentar antes el acuerdo unánime de los condueños demandados, además de no concretar en demanda qué coeficiente consideraría posible determinar para su finca y las del resto de propietarios de las escaleras que conforman la comunidad, con la consiguiente indefensión de los comuneros demandados que no pudieron estudiar la viabilidad de la pretensión"*.

[1024] Estos acuerdos son: *a) El ejercicio de un derecho de vuelo, sobreelevación, subedificación y edificación si se ha previsto así al constituir el régimen o el derecho. b) Las agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones de los elementos privativos o las desvinculaciones de anexos, si los estatutos así lo establecen. c) Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos las prohíban expresamente. d) La ejecución de actuaciones ordenadas por la Administración pública de conformidad con la legislación vigente en materia urbanística, de habitabilidad, de accesibilidad y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas"*.

[1025] MARTÍN LEÓN, A. Comentario a la Sentencia de 22 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3166). BIB 2009\51. Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil n.º 79/2009 parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios. Editorial Civitas, SA, Pamplona. 2009.

voto, que representen la misma mayoría de cuotas de participación o que así conste en el título constitutivo, cuando se trate de actividades empresariales o profesionales[1026]. De la misma manera que ocurre en el artículo 17.12 LPH, existe un límite legal en cuanto al incremento. Mientras que en derecho común en relación a los apartamentos turísticos no puede superar el 20%, en el caso catalán no podrá superar el doble de lo que le hubiera correspondido en función de su cuota de participación. La legislación común se limita a los arrendamientos turísticos, sin embargo, la catalana se refiere a cualquier actividad empresarial o profesional.

En el caso de propiedad horizontal compleja[1027], establece el artículo 553-49 CCCat que *"cada uno de los elementos privativos que integran una subcomunidad tiene asignada una cuota particular de participación, separada de la cuota general que le corresponde en el conjunto de la propiedad horizontal compleja[1028]"*. Establece una regulación propia de los elementos comunes especiales regulados a través de la figura de la subcomunidad, algo que no está regulado en el derecho común pero que a nuestro juicio debería estarlo.

Por último, de conformidad con el artículo 553-57.1.c) CCCat, el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal por parcelas[1029] debe contener la cuota general de participación.

[1026] SAP Barcelona, Sec. 1.ª, 608/2020, de 30 de diciembre. SP/SENT/1083041. *"Con arreglo a la normativa actual, teniendo en cuenta lo que establecen los arts. 553.3.1, 553-26.2, y 553. 45.1 CCCat. antes transcritos, hemos de concluir que la aprobación de las cuentas que llevó a cabo la Comunidad de Propietarios demandada exigía únicamente el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que representasen a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, que se logró, teniendo en cuenta el cómputo de votos a que hace referencia el art. 553-26.3 b) CCCat., porque en la Junta sólo votó en contra del mismo la actora, y no consta que ninguno de los propietarios ausentes se hubiera opuesto al acuerdo"*. En el mismo sentido, SAP Lleida, (Sec. 2.ª), 626/2021, de 14 de octubre. SP/SENT/1125560.

[1027] Artículo 553-48.1 CCCat: *"La propiedad horizontal compleja implica la coexistencia de subcomunidades integradas en un inmueble o en un conjunto inmobiliario formado por varias escaleras o portales o por una pluralidad de edificios independientes y separados que se conectan entre ellos y comparten zonas ajardinadas y de recreo, piscinas u otros elementos comunes similares"*.

[1028] Si bien la SAP Barcelona, Sec. 14.ª, 405/2016, de 20 de diciembre. SP/SENT/891130, equipara la propiedad horizontal compleja con el concepto de mancomunidad, entendemos que este concepto no es equiparable a los complejos inmobiliarios regulados en el artículo 24 LPH. Tiene más similitudes con el supuesto regulado en el artículo 24.2.b) LPH, pero mientras en este caso las cuotas del complejo es la suma de las que tienen establecida cada comunidad que lo integra, en la regulación catalana no tiene por qué coincidir, puesto que como indica la sentencia citada, rige el sistema de doble coeficiente al que se refiere el artículo 553-49 CCCat.

[1029] Artículo 553-53.1 CCCat: "El régimen de la propiedad horizontal puede establecerse, por parcelas, sobre un conjunto de fincas independientes que tienen la consideración de solares,

2.2.3.- Contribución a los gastos comunes

En la regulación de la propiedad horizontal en Cataluña, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 553-4.1 CCCat, no existe distinción entre las obligaciones y las deudas comunitarias, y la de los copropietarios que conforman la comunidad. Los copropietarios son titulares mancomunados de los créditos y deudas comunitarias en función de sus cuotas de participación, sin que la comunidad pueda acordar pasar recibos extraordinarios a los copropietarios para cubrir el impago de otros condueños[1030]. Lo anterior, en opinión de CREMADES MORANT[1031] evidencia la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, también en Cataluña. Supone una clara evolución de la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios regulada en el artículo 22 LPH hacia la responsabilidad subsidiaria en Cataluña. Nos inclinamos más por la regulación catalana que con la del derecho común, como reflejaremos en la correspondiente propuesta.

Los copropietarios contribuirán a los gastos comunes en función de su cuota de participación, sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, en relación con los elementos privativos destinados a actividades empresariales y profesionales. Ello ocurrirá con independencia de que se trate de cuotas ordinarias o extraordinarias, al igual de lo que se detalla en el artículo 21.2 LPH. De la misma manera contribuirán en función de su cuota de participación a conformar el fondo de reserva comunitario. Será la junta de propietarios quien determinará mediante acuerdo la cantidad que deba pagar cada propietario, teniendo en cuenta su cuota de participación. También corresponderá a la junta de propietarios la aprobación del acuerdo de

---

edificados o no, forman parte de una actuación urbanística y participan con carácter inseparable de unos elementos de titularidad común".

[1030] Así lo establece la SAP Lleida, (Sec. 2.ª), de 31 de marzo de 2016. SP/SENT/860473. Si bien, LOSCERTALES FUERTES critica duramente esta sentencia, llegando a manifestar que la misma *"desconoce o parece desconocer el funcionamiento de una Comunidad de Propietarios"*, apelando a *"la realidad social"* a la que se refiere el artículo 3.1 CC. LOSCERTALES FUERTES, D. Nulidad del acuerdo de la Junta que pasa recibos extraordinarios a los propietarios para subsanar la falta de pago de otros comuneros AP Lleida, Sec. 2.ª, 31-3-2016. SP/SENT/860473. Jurisprudencia Comentada. Septiembre 2016. Editorial Sepín. SP/DOCT/21053.

[1031] CREMADES MORANT, J. En caso de condena económica a la Comunidad, además del fondo de reserva, ¿Se puede requerir al administrador o al Presidente el embargo de las cuotas ordinarias recaudadas a los comuneros? Encuesta Jurídica. Diciembre 2016. SP/DOCT/21916. *"Esta carencia de personalidad jurídica la evidencia en derecho catalán el art. 553-4.1 del Código civil de Cataluña, que se ve obligado a decir que tanto de los créditos constituidos a favor de la Comunidad como de las deudas contraídas válidamente en su gestión son "titulares mancomunados" todos los Propietarios, de acuerdo con las cuotas de participación respectivas"*.

liquidación de deuda, de la misma forma que en derecho común se determina en el artículo 21.3 LPH.

La deuda se considerará vencida desde que se produzca el impago. Señalándose un momento concreto en que deba realizarse el pago y éste no se produzca, la deuda generará intereses por mandato legal sin necesidad de reclamación alguna. En este sentido, YÚFERA SALES[1032] considera que lo que pretende la norma *"es generar una mora automática"*, sin que, como hemos señalado, sea necesaria intimación alguna. Es clara la influencia que esta regulación ha tenido en la nueva redacción del artículo 21.1 LPH *"in fine"*.

Los estatutos comunitarios tienen regulado su contenido esencial en el artículo 553-11 CCCat, destacando el número 1, letra d) del precepto: *"d) La aplicación de gastos e ingresos y la distribución de cargas y beneficios"*. Junto a este contenido esencial, tiene otro de naturaleza accesoria, que se integrará en los estatutos fruto de la autonomía de la voluntad de los otorgantes. Entre este contenido de naturaleza voluntaria, a los efectos del objeto del presente estudio, debemos destacar el del artículo 553-11.2.b) CCCat, que se refiere a la posibilidad de exonerar a determinados propietarios del pago de gastos derivados de elementos comunes concretos, enumerando el precepto a título de ejemplo: *"Portal, la escalera, los ascensores, los jardines, las zonas de recreo y demás espacios semejantes"*. En este sentido, señala YÚFERA SALES[1033] que las cláusulas voluntarias antes transcritas, tienen carácter meramente enunciativo, manteniéndose el *"númerus apertus"*. En todo caso, cualquier clausula estatutaria no inscrita en el Registro de la Propiedad no podrá afectar nunca a terceros de buena fe, al igual que ocurre en el derecho común.

La regla general es que todos los copropietarios deben contribuir a los gastos comunes de la comunidad de propietarios. Al igual de lo que ocurre con la regulación contenida en el artículo 9.2 LPH, el no utilizar unos concretos elementos comunes no exime a quien no los usa de su obligación de mantenerlos, salvo las excepciones que contengan los estatutos comunitarios y siempre que éstas se limiten a servicios o elementos relacionados de forma expresa, tal y como establece el artículo 553-45.2 CCCat. Nos remitimos a lo señalado en el epígrafe anterior respecto del incremento de participación en el caso de ejercicio de actividades profesionales o empresariales.

[1032] YÚFERA SALES, P. Comentario Artículo 553-4. Créditos y deudas. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/19982.

[1033] YÚFERA SALES, P. Comentario Artículo 553-11. Estatutos. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/19989.

No obstante lo anterior, de conformidad con el artículo 553-30 CCCat, los disidentes[1034] en la adopción de acuerdos pueden quedar exonerados de pago del gasto común en determinadas circunstancias:

a.- Respecto de *"los gastos originados por las nuevas instalaciones o nuevos servicios comunes que no sean exigibles de acuerdo con la ley"*, no lo serán si el gasto aprobado supera la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la comunidad de propietarios, descontándose las subvenciones y ayudas públicas, así como los costes de financiación. La STSJ Cataluña de 11 de julio de 2022 considera, que no toda partida que se incluya en el presupuesto anual debe ser tenida en cuenta a la hora de calcular el límite de disidencia. Considera que los que refieran a *"instalación o servicio no exigible"*, no deben entenderse incluidos en el concepto *"presupuesto anual vigente"*[1035]. En lógica consecuencia, el disidente no podrá beneficiarse de estas instalaciones y servicios, salvo que pague la parte proporcional que les hubiera correspondido, actualizada conforme al IPC de Consumo[1036]. En el derecho común la regulación se establece en el artículo 17.4 LPH, que exige la doble mayoría de tres quintas partes con un límite de disidencia de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, si bien la actualización no será conforme al IPC de Consumo, sino respecto del interés legal.

b.- Respecto de los gastos derivados del propósito de alcanzar la accesibilidad universal, es decir, la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores, su contribución depende de la voluntad de los propietarios expresada en un acuerdo comunitario, o de una decisión judicial. Si el gasto deriva de un acuerdo comunitario, vinculará a todos los copropietarios. El artículo 553-25.5 CCCat establece que cuando en la comunidad conviva o trabaje, ya sea copropietario o no, alguna persona con discapacidad o mayor de sesenta años, si no pudiera alcanzarse mayoría suficiente para obtener un acuerdo tendente a favorecer la accesibilidad

---

[1034] Conforme el artículo 553-25.6 CCCat, de cara a la exoneración por disidencia relacionada con los gastos para nuevas instalaciones o servicios comunes, los ausentes podrán dirigir escrito a quien realiza las funciones de secretaría de la comunidad en el plazo de un mes desde la recepción del acta, oponiéndose al acuerdo adoptado.

[1035] IZAGUIRRE FERNÁNDEZ, J. Sentencia pionera aclara cómo debe llevarse la contabilidad de una comunidad de propietarios. Revista Economist & Jurist. 1 de agosto de 2022.

[1036] VENDRELL SANTIVERI, E. Comentario Artículo 553-30. Vinculación de los acuerdos. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/20008. "La norma es clara, si bien la única diferencia que mantiene la ley catalana respecto a la regulación estatal está en que se ha sustituido la actualización del interés legal del dinero por la del IPC, lo cual no resulta muy justificable cuando se trata de reintegrar a la Comunidad del coste y financiación de una inversión económica".

universal, se podrá pedir a la autoridad judicial que adopte resolución que acuerde llevar a cabo la actuación interesada a esos fines concretos[1037]. En este caso, corresponderá a la autoridad judicial fijar el importe de los gastos de esta obra. En el derecho común se regulan las obras y actuaciones para lograr la accesibilidad universal en los artículos 10.1.b) y 17.2 LPH, donde se establece que a petición de las mismas personas que en el derecho catalán, resultarán obligatorias. Respecto a su pago, se establece que hasta el límite de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes deberán contribuir todos los propietarios, salvo que exista acuerdo mayoritario, donde dicho límite desaparece.

c.- Respecto de aquellos gastos relativos a "obras de instalación de infraestructuras o equipos comunes con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica, así como de la instalación de sistemas de energías renovables de uso común en elementos comunes", deberán ser pagados por todos los propietarios salvo que la cuantía total de los mismos, exceda de las tres cuartas partes del presupuesto anual vigente de la comunidad de propietarios, descontadas las subvenciones y ayudas públicas. En el derecho común se regula en el artículo 17.3 II LPH que exige una doble mayoría de tres quintas partes y sin límite de disidencia.

El artículo 550-30.5 CCCat contiene la sanción que se impone a los propietarios que "se opongan a las actuaciones u obras necesarias y exigidas por la autoridad competente o las demoren responden individualmente de las sanciones que se impongan en vía administrativa", lo que implica la práctica reproducción de lo establecido en el artículo 10.2.b) LPH. La regulación contenida en la Ley de Propiedad Horizontal deriva de la reforma de esta norma efectuada a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril. Sin embargo, la regulación autonómica proviene de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, y por Decreto Ley 28/2021, de 21 de diciembre. Entendemos que esta reforma de la regulación autonómica es consecuencia de la realizada a nivel nacional por la Ley 8/2013, de 26 de junio, por el paralelismo de una y otra noma, sin perjuicio claro está de las peculiaridades de cada una de ellas.

[1037] FUENTES-LOJO RIUS, A. La supresión de barreras arquitectónicas TSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, Sec. 1.ª, 21-2-2019 SP/SENT/996506. Jurisprudencia Comentada. Junio 2019. Editorial Sepín. SP/DOCT/82172. Compartimos con este autor, que el hecho de solicitar a la autoridad judicial su intervención, no implica necesariamente que se adopte una decisión conforme a los pedimentos de los solicitantes, debiendo ponderarse todas las circunstancias concurrentes, *"tanto personales de los solicitantes como de los demás propietarios, la índole de las obras y su importancia, la afectación de los elementos comunes y privativos, su coste y la existencia de instalaciones o medidas alternativas"*.

2.2.4.- Garantías de cobro

Los créditos comunitarios derivados de la obligación de los propietarios de pagar los gastos comunes del edificio, con independencia de que los mismos resulten de cuotas ordinarias o extraordinarias, serán preferentes frente al crédito que cualquier acreedor tenga contra el elemento privativo. En este sentido, compartimos con CONTIJOCH PRATDESABA[1038] que, aunque no se mencione de forma expresa en la legislación catalana el artículo 1923 CC, no hay duda de su aplicación en la comunidad autónoma de Cataluña. A diferencia del derecho común, en que la prelación es de tres años naturales y de la anualidad en curso, aquí el plazo se extiende a cuatro años. Consideramos loable el incremento del plazo de tres a cuatro años, pero aun así consideramos que se queda corto, puesto que nuestro criterio es extenderlo al plazo de cinco años para hacerlo coincidir con el plazo de prescripción. Consideramos que en el derecho común la preferencia debería extenderse a todos los créditos y sin límite temporal. En este sentido realizaremos posteriormente la correspondiente propuesta de reforma legislativa.

El mismo periodo de aplicación para la preferencia de cobro de deudas comunitarias frente a cualquier ejecución contra un elemento privativo, se aplica respecto de la afección real regulada en el artículo 553-5 CCCat. Dicha afección real de los elementos privativos hace que estos respondan de las deudas que mantienen sus propietarios con la comunidad, y ello aún en el caso de transmisión de titularidad dominical. En este último caso, responderá el elemento privativo tanto de las deudas del transmitente como del adquiriente, con el único límite temporal de los cuatros últimos años naturales y de la anualidad en curso. Esto implica que el adquiriente pagará y responderá con el elemento privativo de las deudas pendientes anteriores a la transmisión, sin perjuicio de la posibilidad de repetir contra el anterior propietario, cómo así se recoge en la SAP Girona de 22 de octubre de 2019[1039]. A tal fin, resultará indiferente que la deuda provenga de gastos ordinarios, extraordinarios o de aquellos derivados de la constitución del fondo de reserva. Según se ha

---

[1038] CONTIJOCH PRATDESABA, R. El crédito de la Comunidad de Propietarios y su preferencia frente al hipotecario y acreedores comunes. Artículo Monográfico. Editorial Sepín. Junio 2017. SP/DOCT/22774.

[1039] SAP Girona, (Sec. 2.ª), 401/2019, de 22 de octubre. SP/SENT/1026486. *"Es decir, que en la relación interna entre transmitente y adquirente del inmueble, la titularidad de la deuda es de la persona propietaria civilmente del mismo y la fecha de trasmisión determinará el momento en que el adquirente asumirá la obligación de pago de los gastos comunitarios, tal y como se desprende del art. 553- 4 del CCCat. Pero como consecuencia de la afección real sobre la finca, que establece el art. 553-5, el adquirente podrá verse obligado a hacerse cargo de las cuotas impagadas anteriores a la adquisición del inmueble, devengadas en el periodo que el precepto dispone, sin perjuicio de repetir en su caso lo satisfecho, contra quien era titular cuando dichos gastos se generaron"*.

señalado ya, proponemos que en el derecho común desaparezca el límite temporal, extendiéndose hasta que la deuda prescriba.

A la hora de transmitir un elemento privativo, ya sea a título lucrativo u oneroso[1040], el transmitente puede encontrarse en una de estas dos situaciones:

A.- Puede que esté al corriente del pago de todas las obligaciones que mantiene con la comunidad, en concepto de propietario de un elemento privativo. En este caso, deberá realizar la manifestación en la escritura pública de trasmisión de la titularidad dominical de un elemento privativo, que se encuentra al corriente del pago. Parece que con la simple manifestación es suficiente, si bien entendemos muy conveniente la aportación del certificado de hallarse al corriente de todos los pagos.

B.- En el caso de que, en el momento de la transmisión el transmitente sea deudor frente a la comunidad de propietarios, entonces deberá manifestar los pagos pendientes, aportando, además, un certificado expedido por el secretario de la comunidad, donde conste relación detallada de deudas, ya se refieran a gastos ordinarios, extraordinarios o derivados de la constitución del fondo de reserva. Pero no sólo esto, sino que el certificado deberá contener, además, una relación de gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y cantidades pendientes de aportación al fondo de reserva que hubieran sido aprobados en junta de propietarios pero que, en el momento de la transmisión, se encuentren pendientes de vencimiento. Desde nuestro punto de vista, en el derecho común también debería exigirse que el certificado de estado de cuentas no sólo contenga las cantidades aprobadas y pendientes de vencimiento relacionadas con el fondo de reserva, sino que incluya todos los gastos aprobados y pendientes de vencimiento, ya sean ordinarios o extraordinarios[1041].

Se exige el certificado para poder otorgar la escritura pública, aunque se trata de un requisito renunciable por parte del adquiriente, pero si se produce tal rechazo, el adquiriente no podrá oponer nunca un consentimiento viciado al desconocer las deudas pretéritas o futuras aprobadas, ya que voluntariamente ha renunciado a tal conocimiento. En todo caso, además de la afección real de las deudas de los últimos cuatro años naturales junto a la anualidad corriente, que vincula el elemento privativo transmitido al pago de la deuda, también se

---

[1040] YÚFERA SALES, P. Comentario Artículo 553-5. Afección real. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/19983.

[1041] POLO PORTILLA, M.J. ¿Cómo saber si el vendedor está al corriente de pago de los gastos comunes? Opinión. Octubre 2019. Editorial Sepín. SP/DOCT/83030. Tras reconocer que no existe una posición doctrinal unánime, y considerando que al no tratarse de deuda no tiene por qué constar los gastos aprobados, aunque no exigibles, considera *"que será beneficioso para la Comunidad que así aparezca, y desde luego, para el comprador que incluso podrá negociar el pago de la operación"*.

establece la responsabilidad del transmitente respecto del pago de las deudas anteriores a la transmisión.

En la regulación catalana de la propiedad horizontal, si quien ejerce las funciones de secretaría es un administrador profesional colegiado, no será necesario el visto bueno del presidente, lo que sin duda alguna acentúa el carácter de objetividad de estos profesionales, siendo, en nuestra opinión, una regulación bastante acertada. En el derecho común, hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, en los certificados de deuda para la reclamación a que se refiere el artículo 21 LPH, se exigía como requisito formal esencial, además de la firma de quien ejerce cómo secretario, el visto bueno del presidente de la comunidad de propietarios. Tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la citada Ley 10/2022, de 14 de junio, en el caso de que la certificación sea emitida por secretario administrador profesional ya no se precisa el Visto Bueno del presidente, siempre que aquél no intervenga profesionalmente en la reclamación. En este sentido, se ha modificado el régimen común conforme a la normativa catalana.

2.2.5.- Fondo de reserva

El fondo de reserva aparece regulado en el artículo 553-6 CCCat. Deberá aportarse a este fondo el importe del 5% de los gastos comunes anuales y a tal efecto, consignarse en el presupuesto anual cuya aprobación corresponde a la junta de propietarios. Una vez aprobado el fondo de reserva, el propietario deberá contribuir con las cantidades acordadas para su constitución y mantenimiento, sin perjuicio de que en caso de que no se utilicen conforme a los destinos consignados en la norma y que posteriormente analizaremos, puedan realizarse *"las oportunas compensaciones"*[1042]. En el derecho común, la provisión al fondo de reserva deberá ser de al menos el 10% del presupuesto ordinario.

En realidad, dicho fondo pertenecerá a los propietarios que en cada momento sean miembros de la comunidad de propietarios, de tal manera que en caso de transmisión de la titularidad dominical no se devolverá lo aportado al transmitente, sino que, una vez ingresada la cantidad por cada propietario, la misma quedará afecta a los fines propios del fondo reserva. No podrá confundirse con la contabilidad ordinaria de la comunidad de propietarios, sino que se deberá llevar una contabilidad separada en relación con el fondo de reserva. Es más, además de la contabilidad separada, la cantidad que conforma

[1042] En este sentido, SAP Barcelona, (Sec. 1.ª), 39/2020, de 5 de febrero. SP/SENT/1038917.

el fondo de reserva deberá consignarse en una cuenta independiente. Son normas que aportan claridad y transparencia a la gestión comunitaria.

La disposición del fondo de reserva corresponde al administrador de la comunidad de propietarios, si bien no podrá hacerlo libremente, sino que precisará la autorización del presidente de la comunidad o de la junta de propietarios, según cual vaya a ser la finalidad de tal disposición. Si la finalidad es atender imprevistos de carácter urgente, requerirá sólo la autorización del presidente comunitario, con lo que no se pierde control de su actuación, aunque se mantiene la nota de agilidad que va ligada a la de urgencia. Cuando lo que se pretenda es realizar *"obras extraordinarias de conservación, reparación, rehabilitación, instalación de nuevos servicios comunes y seguridad, así como para las que sean exigibles de acuerdo con las normativas especiales"*, se exige la autorización de la junta de propietarios. De todo ello se deduce la posibilidad de aplicar el fondo de reserva a gastos extraordinarios, ya sean urgentes o no, pero no a gastos ordinarios o previsibles. El matiz de la urgencia sólo implica una diferencia en cuanto al órgano comunitario competente para autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva. Por otra parte, las aportaciones al fondo de reserva son acumulativas, es decir, que como señala el artículo 553-6.4 CCCat, lo que sobre cada año se acumulará a lo recaudado el año siguiente[1043], ya que con carácter anual no se puede aportar una cantidad inferior al cinco por ciento de los gastos comunes de ese periodo, tal y como señalamos al principio de este epígrafe. No existe diferencia sustancial con la regulación del fondo de reserva en el derecho común.

2.2.6.- Órganos comunitarios

Analizaremos los mismos, en cuanto tenga transcendencia en relación con el objeto del presente trabajo.

En primer lugar, destaca el presidente de la comunidad, a quien le corresponde las funciones de convocar a la junta de propietarios, sin perjuicio de que el menos el veinticinco por ciento de propietarios que a su vez representen más del 25 por ciento de cuotas de participación también puedan convocarla. La importancia de esta competencia del presidente, radica en la

[1043] YÚFERA SALES, P. Comentario Artículo 553-6. Fondo de reserva. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/19984. Este autor critica esta regulación, entendiendo como más acertada la anterior, que permitía que lo que no se gaste un año se aporte para el año siguiente, pero que no sea necesario superar el umbral del cinco por ciento de los gastos comunes. Igualmente considera que es norma imperativa la que obliga a portar al fondo de reserva con carácter anual el cinco por ciento de los gastos comunes.

que tiene la junta de propietarios de aprobación de los presupuestos y cuentas anuales, así como del establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar o alterar cuotas. A su vez, le corresponde la importante competencia de representación en juicio y fuera de él de la comunidad de propietarios, incluso en los procedimientos de reclamación de deuda. Su regulación coincide con contenida en el artículo 13.2 y 3 LPH.

Junto a este órgano unipersonal se encuentran otros dos: el secretario y el administrador. Al secretario le corresponderá, en lo que al tema tratado se refiere, la custodia y extensión de las actas comunitarias, y el resguardo de las comunicaciones efectuadas y recibidas por la comunidad de propietarios, así como su documentación contable. No obstante, destaca su función de expedición de la emisión de los certificados comunitarios, siendo especialmente relevante los que se refieren al estado de las deudas, ya sea para incorporarlos a la escritura pública en el caso de transmisión de la titularidad dominical, o que sirvan de documento que fundamente la petición monitoria. Puede ser un propietario o persona externa, que además de secretario sea administrador. Junto al secretario, destaca la figura del administrador, que será profesional externo que cumpla con los requisitos establecidos legalmente, que como hemos dicho ejercerá también las funciones de secretaria de la comunidad. Corresponde al administrador preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto, que lo someterá a la consideración de la junta de propietarios, y ello al menos una vez al año[1044], que se reunirá con el

[1044] A este respecto, deben tenerse en cuenta las siguientes normas de la Comunidad Autónoma de Cataluña, en virtud de las cuales no se pudo realizar con periodicidad anual las juntas ordinarias de las comunidades de propietarios. Si bien aquí se detalla la regulación autonómica catalana, lo mismo ocurrió a nivel nacional hasta el 31 de diciembre de 2021.

1.- Decreto-ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social del COVID-19. Se establece la suspensión de la necesidad de celebrar juntas de propietarios, así como desconvoca las que estuvieran ya previstas. Igualmente permite adoptar acuerdos por vía de urgencia.

2.- Decreto Ley 53/2020, de 22 de diciembre, de modificación del Decreto Ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19. Se prorroga la suspensión de obligatoriedad de convocar juntas de propietarios, salvo que se puedan garantizar las medidas de seguridad, convocadas a iniciativa de la Presidencia o si lo solicita al menos un veinte por ciento de las personas propietarias con derecho a voto, que representen el mismo porcentaje de cuotas. Se prorrogan los últimos presupuestos anuales.

3.- Decreto-ley 1/2022, de 11 de enero, por el que se establecen medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 en el ámbito de las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal. La necesidad de convocatoria de juntas de propietarios se mantiene suspendida hasta el 30 de junio de 2022, Se prorrogan el resto de medidas adoptadas por los Decretos-le anteriores. Se pueden tomar acuerdos sin reunión a instancia de la persona que la preside, si se cumplen los requisitos que establece el artículo 312-7 del Código civil de Cataluña.

carácter de ordinaria. Le corresponde al administrador efectuar los cobros y pagos que procedan, así como pagar, previa autorización del presidente, todos aquellos gastos que sean urgentes y deban pagarse con cargo al fondo de reserva. Tampoco vemos diferencias en cuanto a la regulación del derecho común.

Respecto de órganos pluripersonales, la ley regula la junta de propietarios. Puede haber más, dado que la enumeración de órganos comunitarios que establece el artículo 553-15 CCCat es *"numerus apertus"*, al señalar en su número 7 que los estatutos podrán crear nuevos órganos, además de los contenidos en el precepto, de la misma forma que así lo establece el artículo 13.1 LPH. Ya hemos señalado sus competencias de aprobación de presupuestos y cuentas anuales, así como el establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar o modificar cuotas.

Al igual que en la regulación contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, la convocatoria contendrá relación de propietarios considerados deudores con la comunidad de propietarios, aclarando que la deuda lo será en relación a sus cuotas de pertenencia a la comunidad y no por cualquier otro título[1045]. Igualmente, advertirá expresamente que quedarán privados del derecho de voto[1046], aunque mantendrán el de voz, es decir, la libre posibilidad de intervenir en cualquier momento de la junta, pero sin poder conformar en ningún caso la decisión comunitaria. Así lo establecen los artículos 553-21.4.d) y 553-24.1. CCCat. Este último precepto contiene excepciones a la privación del derecho de voto al deudor, que precisamente son las mismas que las que contiene el artículo 15.2 LPH: impugnación judicial y consignación judicial o notarial de su importe. En el caso de la consignación judicial, la misma ha de realizarse sin condición alguna y con la finalidad de ser ofrecida directamente a la comunidad de propietarios, y se recoge en la SAP Barcelona de 16 de julio de 2021[1047].

[1045] POLO PORTILLA, M.J. La privación del derecho de voto en las Comunidades de propietarios de Cataluña. Opinión. Septiembre 2016. Editorial Sepín. SP/DOCT/20457. Esta autora considera que para estar privado de echo de voto por deudas, éstas deben tratarse de gastos generales o comunes, excluyendo de cualquier otra índole como costas judiciales o daños en elementos comunes del inmueble.

[1046] VENDRELL SANTIVERI, E. Comentario Artículo 553-24. Derecho de voto. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/20002. Este autor destaca la importancia de la advertencia de la privación del derecho de voto en la convocatoria para alcanzar su auténtica eficacia.

[1047] SAP Barcelona, (Sec. 1.ª), 494/2021, de 16 de julio. SP/SENT/1114916. *"Así pues, no basta una consignación como "depósito" o "ad cautelam", sino que es preciso que la consignación se realice para ser ofrecida a la Comunidad de Propietarios, lo que con*

La consecuencia previa y coetánea de la condición de deudor en relación con la celebración de la junta de propietarios, es la antedicha imposibilidad de poder conformar la voluntad comunitaria a través del ejercicio del derecho de voto; sin embargo, la consecuencia posterior será la imposibilidad de impugnar los acuerdos comunitarios salvo la consignación previa de la deuda, de conformidad con lo establecido en el artículo 553-31.3 CCCat. A diferencia de la regulación contenida en el artículo 18 LPH, que determina que carecerá de legitimación el que sea deudor en el momento de interposición de la demandada, en la regulación autonómica catalana[1048] debe tenerse en cuenta si se encuentra en mora en el momento en que se adopta el acuerdo, puesto que en este caso también carecerá de legitimación activa[1049].

2.2.7.- Responsabilidad subsidiaria

Establece el artículo 553-46 CCCat una regulación de la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios. Se configura una responsabilidad principal de la comunidad de propietarios, quien deberá responder de sus deudas con los créditos y fondos comunes, generalmente procedentes de las cuotas de los copropietarios. Aquí se añade la diferencia consistente en que también responden con carácter principal los elementos privativos de beneficio común,

---

independencia de los avatares sufridos por la consignación efectuada por el actor, nunca estuvo en su ánimo".

[1048] SAP A Coruña, Sec. 5.ª, 100/2022, de 25 de marzo. SP/SENT/1147437. Señala esta sentencia que, aunque el deudor estuviera privado de derecho de voto en el momento de celebración de la junta de propietarios, si ha pagado todas las deudas vencidas en el momento de interposición de la demanda, tendrá legitimación activa para su impugnación.

[1049] DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN PROPIETAT HORIZONTAL. El pago o consignación de los gastos comunes como requisito para la impugnación de los acuerdos en Cataluña AP Barcelona, Sec. 14.ª, 251/2019, de 3 de mayo AP Barcelona, Sec. 11.ª, 455/2019, de 5 de julio SP/SENT/1015576 - SP/SENT/1005879. Jurisprudencia Comentada. Diciembre 2019. Editorial Sepín. SP/DOCT/84007. "En primer lugar, tratan el momento en el que el propietario debe estar al corriente de pago. El art. 18 LPH, lo marca como el día de la interposición de la demanda, es decir, puede ser moroso el día de la Junta y no haber podido votar, pero podrá impugnar el acuerdo si, en el momento de la acción judicial, paga o consigna la deuda. En el régimen de Cataluña, si el propietario no está al corriente de pago el día de la Junta y, por ende, se le priva de voto, tampoco podrá impugnar el acuerdo, así se ha pronunciado la sentencia de la AP Barcelona, Sec. 14.ª, 251/2019, de 3 de mayo. Es decir, la morosidad tiene que ser en ese momento, de tal forma que, si luego deja de pagar los gastos comunes también podrá accionar judicialmente a diferencia de lo que sucede con la LPH".

En el mismo sentido, VENDRELL SANTIVERI, E. Comentario Artículo 553-31. Impugnación. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/20009.

regulados en el artículo 553-34 CCCat[1050]. Para esto, será suficiente con demandar a la comunidad de propietarios.

De forma subsidiaria, responden los propietarios de los elementos comunes en función a su cuota de participación. Para que se pueda proceder al embargo de los elementos privativos, igual que en el supuesto del artículo 22 LPH, será necesario demandar a sus propietarios, previo requerimiento extrajudicial a los mismos. Entendemos que esto es consecuencia directa del impago del propietario ante el requerimiento previo del acreedor, pero no es necesario que sea deudor frente a la comunidad de propietarios. Igualmente, el precepto no aclara si estamos ante una deuda solidaria de los condueños, o mancomunada en proporción a su cuota de participación. CONTIJOCH PRATDESABA[1051] considera que el legislador catalán ha perdido la oportunidad de completar adecuadamente la regulación del artículo 22 LPH. Además, considera este autor que, a diferencia de este precepto, no establece el artículo 553-46.2 CCCat un mecanismo de oposición del propietario a la ejecución instada por el acreedor.

Por último, desde un punto de vista procesal cabe destacar que el acreedor que ha dirigido petición inicial de procedimiento monitorio contra la comunidad de propietarios, no podrá demandar a los propietarios individualmente en el correspondiente procedimiento ordinario derivado de la fase declarativa consecuente a la monitoria, tal y como señala la SAP Tarragona de 14 de enero de 2021[1052]. Tampoco el acreedor podrá dirigir su demanda ordinaria en exclusiva contra un comunero, sin haber demandado

---

[1050] Artículo 553-34 CCCat. Elementos privativos de beneficio común.

"1. Son elementos privativos de beneficio común los que, por disposición de la ley, del título de constitución o por acuerdo de la junta de propietarios, pertenecen a todos los propietarios en proporción a la cuota y de modo inseparable de la propiedad del elemento privativo concreto.

2. Los elementos comunes desafectados por acuerdo de la junta de propietarios tienen carácter de elemento privativo de beneficio común, salvo que se establezca otra cosa.

3. La administración y disposición de un elemento privativo de beneficio común se rige por las normas de la propiedad horizontal".

[1051] CONTIJOCH PRATDESABA, R. Comentario Artículo 553-46. Responsabilidad de la comunidad. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/20024.

[1052] SAP Tarragona Sec. 3.ª, 14/2021, de 14 de enero. SP/SENT/1082593. *"Consideramos que no era posible en la demanda de ordinario demandar a más partes que la que fue demandada en el monitorio previo, y de dónde deriva el ordinario. Por tanto, no habiendo sido los diferentes propietarios demandados en el monitorio previo no podían ser demandados ex novo en el ordinario posterior que deriva de tal monitorio".*

previa o conjuntamente a la comunidad de propietarios, y así lo determina la SAP Barcelona de 13 de septiembre de 2017[1053].

2.2.8.- Reclamación por impago

La reclamación por impago de gastos comunes para el sostenimiento del inmueble, ya sean ordinarias, extraordinarias o aportaciones al fondo de reserva, se regulan por lo dispuesto en el artículo 553-47 CCCat. Una vez más se ve la inspiración de la regulación del derecho catalán en la reforma del artículo 21 LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio. Dicho precepto establece que su reclamación se articulará a través del *"proceso especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal establecido por la legislación procesal"*. En realidad, entendemos que existe un solo procedimiento monitorio regulado en los artículos 812 y siguientes LEC, si bien con las especialidades que contiene en artículo 21 LPH, que es al que se remite el artículo 553-47.1 CCCat. De hecho, la reforma referida define a este procedimiento como *"proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal"*. En su capítulo correspondiente ya tuvimos ocasión de aclarar que no existen dos procedimientos monitorios, uno para reclamaciones dinerarias en general y otro, especial para las reclamaciones derivadas del impago de cuotas comunitarias. De aquí que el artículo 553-47 se remita a la legislación procesal y no a la Ley de Propiedad Horizontal. De hecho, el procedimiento monitorio regulado en el artículo 812 LEC es un procedimiento especial, que además es aplicable a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. No cabe otra posibilidad que la remisión normativa, por cuanto que es competencia exclusiva del Estado (cfr. art. 149.1.6.º CE), sin perjuicio de que, como manifiesta LOSCERTALES FUERTES[1054], *"las singularidades procesales que se permiten a las Comunidades Autónomas han de limitarse a aquellas que, por la conexión*

[1053] SAP Barcelona, Sec. 17.ª, 590/2017, de 13 de septiembre. SP/SENT/929058. *"Es claro, en el presente caso, que la entidad demandante no ha dirigido su acción previa o simultáneamente contra la Comunidad. Lo anteriormente argumentado implica que deba estimarse el recurso de apelación al considerar esta Sala infringidos los artículos 553-46 CCCat y 553-16 CCCat por la sentencia recurrida al no poderse accionar un acreedor de la Comunidad de Propietarios directamente contra un comunero sin tener reconocido su derecho de crédito frente a ésta, y sin haber sido requerido de pago, siendo la responsabilidad del copropietario subsidiaria respecto de la comunidad y mancomunada respecto de la pluralidad de condueños"*.

[1054] LOSCERTALES FUERTES, D. Comentario Artículo 553-47. Reclamación en caso de impago de los gastos comunes. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo Monográfico. Junio 2015. Editorial Sepín. SP/DOCT/20025.

directa con las particularidades del Derecho sustantivo autonómico, vengan requeridas por estas".

Lo anterior se confirma a través de la regulación contenida en el artículo 553-47.2 CCCat. Si bien se remite en su primer apartado al procedimiento monitorio, en el segundo se hace referencia al certificado de impago cuyo contenido es distinto, a la certificación regulada en el artículo 21.3 LPH. El certificado será documento suficiente para la petición inicial de procedimiento monitorio, requiriendo la legislación autonómica, al igual que la nacional, que además de la firma de quien ejerce las funciones de secretario, conste el visto bueno del presidente de la comunidad.

El precepto exige un contenido esencial del certificado:

1.- La existencia de deuda y su importe.

2.- La manifestación de exigibilidad de la deuda.

3.- Manifestar la concordancia exacta entre la cantidad certificada y la aprobada en junta de propietarios.

4.- Que la cantidad certificada coincida con la consignada en el libro de actas, al transcribir el acta de la junta donde se apruebe.

5.- Requerimiento de pago hecho al deudor.

En la regulación nacional lo que se certifica es:

1.- Acuerdo de liquidación de deuda

2.- Importe adeudado y su desglose.

Como puede desprenderse de la relación de requisitos de los certificados de ambas legislaciones, nacional y autonómica, los mismos no coinciden. Es mucho más exigente la legislación autonómica, que se asemeja más a los requisitos del procedimiento de ejecución de títulos judiciales. Realmente no entendemos esta diferencia de requisitos del certificado de deudas que habiliten la petición inicial de procedimiento monitorio, cuando los cauces procesales van a ser los mismos. Se están exigiendo dos requisitos de procedibilidad distintos para la tramitación de un mismo procedimiento regulado en los artículos 812 y ss. LEC. El artículo 812.2º LEC es de aplicación en Cataluña, y este precepto requiere que *"la deuda se acredite mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos"*. Realmente la certificación de deuda de la legislación autonómica es más de impago que la que se regula en la legislación nacional.

En la regulación autonómica, a diferencia de la nacional, se debe certificar el requerimiento de pago, ya que la legislación nacional exige acreditar la

notificación del acuerdo de liquidación de deuda, pero sin necesidad de que se incluya requerimiento alguno. En cuanto al requisito de que la cantidad certificada coincida con la cantidad consignada en el libro de actas, entendemos que desconoce la verdadera naturaleza de las actas comunitarias, ya que éstas tienen eficacia *"ad probationem."* como medio para facilitar la acreditación de los acuerdos, no *"ad solemnitatem",* como requisito para su validez.

Sin perjuicio de todo lo anterior, debe tenerse en cuenta que el proceso monitorio es un procedimiento especial, pero en ningún caso exclusivo para la reclamación de gastos comunes impagados por el propietario deudor. En este sentido, la comunidad de propietarios podrá optar por demandar a través del procedimiento ordinario correspondiente en función de su cuantía, es decir, verbal u ordinario, en ambos casos regulados por la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el caso de optar por los procedimientos declarativos, no será necesaria la certificación de deuda, ni el requerimiento previo de pago al deudor. En este sentido, SAP Barcelona de 21 de noviembre de 2019[1055].

Respecto al requerimiento previo de pago dirigido al deudor, basta con el envío fehaciente del acta donde conste la liquidación de la deuda y el acuerdo de inicio de acciones judiciales. Así lo entiende la SAP Barcelona de 8 de marzo de 2019[1056].

[1055] SAP Barcelona, Sec. 17.ª, 577/2019, de 21 de noviembre. SP/SENT/1028457. *"La falta de una certificación de la deuda sería decisiva si la parte se hubiera valido del expediente rápido del juicio monitorio, pues en nuestro derecho tiene marcado carácter documental y la propia Ley ya señala que, para reclamar cuotas comunitarias pendientes de pago, debe acompañarse una certificación de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes (ex. art. 812.2.2º LECi y art. 553-47.2 CCCat), pero dicho certificado no es necesario, por más que pueda ser conveniente, cuando la parte decide reclamar su pago en un proceso declarativo*".

[1056] SAP Barcelona, Sec. 17.ª, 158/2019, de 8 de marzo. SP/SENT/996275. *"En el presente caso, al impugnarse la oposición por la Comunidad de propietarios se acompañó el certificado emitido por el secretario en el que consta la existencia de la deuda del demandado y su importe, siendo la misma exigible por corresponder con el contenido del acta que la aprobaba y acordaba ser reclamada, con lo que el requisito del requerimiento de pago hecho al deudor, que es, en sí, lo que el ahora apelante reprocha que falta, hay que entenderlo cumplimentado con la remisión del acta mediante burofax, pues en ella consta la liquidación de la deuda y el acuerdo de iniciar acciones legales".*

CONCLUSIONES

1.- Generales

I.- Protección del deudor comunitario (cfr. capítulo I).

La deuda comunitaria tiene una gran transcendencia, no sólo en relación con la economía de la comunidad de propietarios, sino también respecto de cada uno de los copropietarios, los proveedores de la comunidad y la sociedad en general. Los contextos de crisis económica alteran la vida de los ciudadanos, y es en ellos donde los poderes públicos deben proyectar la política social.

Uno de los aspectos esenciales de la persona, donde deben concentrarse las medidas legislativas excepcionales, es el de la vivienda habitual, para responder adecuadamente al mandato del artículo 47 CE. Esta intervención no sólo debe limitarse a la financiación de la adquisición de la vivienda, flexibilizando la rigidez del pago de los préstamos con garantía hipotecaria; o la del pago de la renta pactada derivada de una relación locativa, así como de las consecuencias de su impago; sino que debe extenderse al ámbito de las deudas comunitarias, dada la trascendencia de su impago: pérdida de la vivienda para el propietario, perjuicio de los proveedores y entidades financieras, y defectuoso mantenimiento del edificio en detrimento del conjunto de propietarios que integran la comunidad.

II.- Impulso de la accesibilidad universal (cfr. capítulo IV, epígrafe 1.2.3).

Dentro de la determinación de los gastos generales, merecen una especial consideración aquellos relacionados con la accesibilidad universal.

No nos corresponde realizar una valoración subjetiva de la falta de acuerdo mayoritario en relación con este tipo de obras y actuaciones, puesto que en muchas ocasiones éste no se alcanza por falta de capacidad económica de los condueños y no por falta de solidaridad. No obstante, debe tenerse en cuenta que es fundamental que quien habita una vivienda, ya cuente con una discapacidad o sea mayor de setenta años, disfrute plenamente del derecho de acceder a la misma con absoluta dignidad, y esto pasa por la supresión de las barreras arquitectónicas que lo impidan o dificulten. Esa dignidad muchas veces se ve truncada por la falta de capacidad económica de quien precisa la eliminación de la barrera arquitectónica.

Nuestro criterio es que la promulgación constitucional de España como un estado social, debe desplegarse con toda su intensidad en estos supuestos aspectos esenciales de la dignidad de la vivienda como es la accesibilidad

universal. Consideramos que si en algún supuesto está plenamente justificada una política generosa de subvenciones públicas es éste, que conecta directamente con la dignidad de las personas, entroncando directamente con los artículos 47 y 49 de la Constitución. Esta opción es plenamente compatible con la regulación actual del artículo 10.1.b) LPH. A este respecto, resulta esencial tener en cuenta que la población española cada vez estará más envejecida, por lo que no sólo afectara a quien padezca una discapacidad motriz, sino a todos aquellos mayores de setenta años que están dentro del ámbito objetivo de la norma.

Para garantizar la solvencia de las comunidades de propietarios, especialmente su tesorería de cara al mantenimiento de las mismas y la realización de obras de accesibilidad universal, se propone la creación de un Fondo de Garantía de Accesibilidad Universal, de carácter público y que haga frente a la imposibilidad de realización de este tipo de obras actuaciones. Este fondo se constituirá con el 0,5% de los presupuestos ordinarios de todas las comunidades de propietarios. Su función será el pago de la cantidad no satisfecha por el deudor comunitario, subrogándose en la posición acreedora de la comunidad de propietarios. El fondo tendrá facultad de condonación parcial o total de la deuda dependiendo de la situación de especial vulnerabilidad del deudor.

III.- Nueva Ley de Propiedad Horizontal

Tras examinar el régimen jurídico actual de la deuda comunitaria y haber realizado propuestas que, a nuestro juicio podrían mejorarlo, entendemos que más que una reforma parcial de la vigente Ley de Propiedad Horizontal resultaría más conveniente promulgar una nueva Ley que regulara completamente la institución.

Esta nueva Ley no supone una ruptura total con la regulación actual, sino más bien todo lo contrario, puesto que debería mantener la esencia y principios reguladores de la Ley de 21 de julio de 1960, objeto de sucesivas reformas en los ya más de cincuenta años de vigencia. Somos partidarios de mantener la doble regulación actual:

- Por un lado, a través del artículo 396 CC, siendo este precepto legal el encargado de mantener la esencia, principios y naturaleza jurídica del régimen de la propiedad horizontal en España, más allá de las posibles reformas puntuales a realizar en la ley especial.

- Por otro, mediante una nueva regulación con rango de ley más detallada y sistematizada, que, partiendo de las reglas jurídicas contenidas en la vigente Ley, modernice su contenido de forma homogénea. Debe mantenerse:

1.º La falta de reconocimiento de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal (cfr. capítulo V, epígrafe 1.1.3).

2.º La inseparabilidad del bien privativo y los elementos comunes. La propiedad de parte alícuota de los elementos comunes es inherente a la condición de propietario de un elemento privativo.

3.º La distinta calificación de los elementos comunes: por naturaleza y por destino. Sólo los elementos comunes por destino podrán ser objeto de desafectación.

4.º Exclusión del derecho de tanteo y retracto en caso de transmisión de cualquier elemento privativo.

El objetivo de nuestras propuestas *"de lege ferenda"* es aportar nuestra visión acerca de lo que puede mejorar el tratamiento de la deuda en el régimen español de la propiedad horizontal, sin perjuicio de que existan otros aspectos propios de su regulación que exceden del ámbito de la deuda comunitaria y que deben mantenerse a pesar de cualquier reforma legal o promulgación futura de una nueva Ley de Propiedad Horizontal y casi todos ellos recogidos en el artículo 396 CC.

2.- Propuestas de reforma legislativa

A lo largo de este trabajo se han ido analizando los diversos aspectos del régimen jurídico de la deuda comunitaria y efectuando propuestas de modernización de la Ley de Propiedad Horizontal, que ahora se exponen como conclusión de nuestro estudio.

1.- Cuotas de participación: determinación a través de la mediación (cfr. capítulo V, epígrafe 1.2).

Modificación del artículo 5.II LPH:

Donde dice:

"En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

Debe decir:

"En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo, ***acta de mediación*** *o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".*

2.- Crédito privilegiado (cfr. capítulo VI, epígrafe 2.3).

Modificación del artículo 9.1.e).II LPH:

Donde dice:

"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.

Debe decir*:*

"Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales ***serán preferentes a cualquier otro****, salvo 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 2/2015, de 23 de octubre".*

3.- Afección real (cfr. capítulo VI, epígrafe 2.2).

Modificación del artículo 9.1.e).III LPH:

Donde dice:

"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".

Debe decir:

"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 todas las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios*** *para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación".*

4.- Declaración y certificación del estado de la deuda (cfr. capítulo VI, epígrafe 2.4).

Modificación del artículo 9.1.e).IV LPH.

Donde dice:

"En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión".

Debe decir:

"En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la ***comunidad y, los pagos y obras pendientes que hayan sido aprobados por la comunidad y con desglose de cantidades aprobadas y plazos de pago, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente****. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente salvo que sea emitida por secretario administrador profesional, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión*".

5.- Notificación del domicilio a efecto de comunicaciones (cfr. capítulo IV, epígrafe 1.1).

Modificación del artículo 9.1.h) LPH:

Donde dice:

"h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo".

Debe decir:

"h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. ***Dicho domicilio, preferentemente será una dirección de correo electrónico, siendo responsabilidad del propietario mantenerla actualizada y en condiciones de recibir las notificaciones y citaciones. En defecto de esta comunicación o, que la dirección electrónica facilitada no estuviera en las condiciones antes referidas****, se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo".*

6.- Notificación del cambio de domicilio (cfr. capítulo VI, epígrafe 2.1).

Modificación del artículo 9.1.i).I LPH:

Donde dice:

"i) 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".

Debe decir:

"i) 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, ***incluyendo nombre y apellidos de los nuevos titulares y domicilio de cobro de gastos comunitarios. A tal fin, se harán constar estos datos en la escritura pública de transmisión****".*

7.- Presunción de generalidad del gasto (cfr. capítulo III, epígrafe 3.1.4).

Modificación del artículo 9.2 LPH:

Donde dice:

"2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4".

Debe decir:

"Para la aplicación de las reglas ***contenidas en los números 1 y 3 de este artículo, se presumirán gastos comunes generales todos aquellos que no se acrediten cómo gastos comunes especiales o privativos****. La no utilización de un servicio, no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en los* ***artículos 9.3, 17.1 y 4 de esta Ley****".*

8.- Elementos comunes especiales (cfr. capítulo III, epígrafe 3.4).

Adición al artículo 9 LPH un nuevo apartado 3:

"Son elementos comunes especiales, aquellos cuyo uso o utilización corresponde a varios copropietarios, pero no a todos, y conforman una comunidad indivisa entre todos ellos. Las decisiones respecto a los mismos se tomarán en reuniones privativas de los comuneros, o bien por acuerdo en junta general, en la que sólo podrán votar quienes formen parte de estas comunidades indivisas, con exclusión del resto de copropietarios. Gozarán estos créditos de la afección real y privilegio contenido en el artículo 9.1.e) de esta Ley.

Será de aplicación a este tipo de elementos comunes lo dispuesto en los artículos 10.1 y2, y 17 de esta Ley, si bien sólo se computarán para conformar la mayoría de cuotas de participación y propietarios, quienes lo sean del elemento común especial de que se trate.

Los propietarios de estos elementos comunes especiales podrán constituir subcomunidades a las que se refiere el artículo 2.1.d) de esta Ley".

9.- Solicitud de obras o actuaciones obligatorias (cfr. capítulo III, epígrafe 3.3.2.2).

Modificación del artículo 10.1 LPH:

Donde dice:

"1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:".

Debe decir:

"1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de

los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de cualquier propietario solicitada ***de forma fehaciente al presidente o secretario administrador profesional****, las siguientes actuaciones:".*

10.- Órganos de gobierno (cfr. capítulo VII, epígrafes 1.5 y 2.5).

Modificación del artículo 13.1 LPH:

Donde dice:

"1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

a) La Junta de propietarios.

b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.

c) El secretario.

d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores".

Debe decir:

"1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

a) La Junta de propietarios.

b) El presidente ***y los vicepresidentes****.*

c) El secretario.

d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores".

11.- Cargo de vicepresidente (cfr. capítulo VII, epígrafes 1.5 y 2.5).

Modificación del artículo 13.4 LPH:

Donde dice:

"4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios".

Debe decir:

"4. La existencia de vicepresidentes será ***obligatoria****. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.*

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios. ***Ostentarán la representación de la comunidad, en juicio o fuera de él, en todos los asuntos que la afecten en los supuestos de colisión de intereses con el presidente, siempre que así se acuerde debidamente en junta de propietarios por mayoría de estos, que a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación****".*

12.- Cargo de administrador (cfr. capítulo III, epígrafe 3.3.1).

Modificación del artículo 13.6 LPH:

Donde dice:

"6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico".

Debe decir:

"6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

*El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico****. Será necesario nombramiento de secretario administrador profesional cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio exceda de diez, el cual ostentará la representación en juicio de la comunidad en todos los asuntos que la afecten****".*

13.- Asistencia telemática a juntas de propietarios (cfr. capítulo IV, epígrafe 1.1).

Modificación del artículo 15.1.I LPH:

Donde dice:

"1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario".

Debe decir:

*"1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario**. La asistencia a la misma podrá ser presencial o por vía telemática**".*

14.- Privación de derecho de voto (cfr. capítulo VI, epígrafes 3.1.1 y 3.1.2).

Modificación del artículo 15.2 LPH:

Donde dice:

"2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley".

Debe decir:

"2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto, ***salvo para aquellos acuerdos que requieran unanimidad. Con carácter previo a tratar el primer punto del orden del día, la comunidad podrá acordar por unanimidad de los propietarios presentes reconocer derecho de voto a los propietarios que no estén al corriente de las deudas vencidas***

Aquellos propietarios de más de un elemento privativo, quedará privados del derecho de voto cómo propietarios, si bien podrán votar para conformar la mayoría de cuotas de participación respecto de aquellos elementos privativos que se encuentren al corriente de pago al iniciarse la junta. El

acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley, salvo que se trate de propietarios múltiples cuya cuota de participación será tenida en cuenta para conformar la mayoría respecto de los elementos privativos al corriente de pago*".*

15.- Documentación en juntas de propietarios (cfr. capítulo III, epígrafe 3.3.1).

Adición al artículo 16 LPH de un nuevo apartado 4:

"4.- Quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad acudirá a la junta de propietarios con copia física o digital de la documentación contable, económica y técnica relacionada con el objeto de la misma".

16.- Presupuestos de obras (cfr. capítulo III, epígrafe 3.3.1).

Modificación del artículo 20.b) LPH:

Donde dice:

"b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos".

Debe decir:

"b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos. ***Cuando deba aprobarse en junta de propietarios la contratación de una obra o servicio, el administrador propondrá al menos tres presupuestos de distintas empresas****".*

17.- Reclamación judicial (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.1).

Derogación del vigente artículo 21 LPH y restablecimiento de su anterior redacción.

"1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo, se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente.

En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva".

18.- Interés legal (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.1).

Adición al artículo 21 LPH de un nuevo apartado 7:

"7. Los créditos a favor de la comunidad devengarán el interés legal desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haya hecho efectivo".

19.- Prescripción (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.1 y 3.2.1).

Adición al artículo 21 LPH de un nuevo apartado 8:

"8. Las deudas por gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, prescriben

a los cinco años. El plazo de prescripción empezará a contarse desde el momento en que debió ser pagada".

20.- Notificación presunta (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.5).

Modificación del tercer inciso del vigente artículo 21.3 LPH, para el caso de que no se sustituyera por la anterior redacción:

Donde dice:

"Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días".

Debe decir:

"Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor ***en la forma establecida en el artículo 9 y, pudiendo especialmente hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. También se acompañarán los documentos donde conste los intentos fallidos de la notificación expresa del certificado****".*

21.- Notificación presunta (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.5).

Modificación del derogado artículo 21.2 LPH, para el caso de que se restableciera la anterior redacción:

Donde dice:

"2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9".

Debe decir:

*"La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9****. De forma***

subsidiaria, podrá practicarse la notificación mediante su colocación en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. También se acompañará a la petición inicial de procedimiento monitorio los documentos donde conste los intentos fallidos de la notificación expresa del certificado*".*

22.- Costas procesales (I) (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.8).

Tanto si se mantuviera el vigente artículo 21.5 LPH o se restableciese el anterior artículo 21.6, en ambos casos, modificación del primer inciso:

Donde dice:

"5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva".

Debe decir:

"Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, si aquél atendiere el requerimiento de pago. ***Si no lo hiciera y no compareciere ante el tribunal, el deudor deberá pagar, sin sujeción a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, incluidos los de ejecución, en su caso****".*

23.- Costas procesales (II) (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.8).

Tanto si se mantuviera el vigente artículo 21.5 LPH o se restableciese el anterior artículo 21.6, en ambos casos, modificación del segundo inciso:

Donde dice:

"En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva".

Debe decir:

"En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, ***aunque en el caso de que cualquiera de las partes obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva****".*

24.- Responsabilidad subsidiaria de los propietarios (cfr. capítulo VI, epígrafe 3.6).

Modificación del artículo 22 LPH:

Donde dice:

"1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda".

Debe decir:

*"****1. De las deudas contraídas por razón de la comunidad responden los créditos y fondos de la comunidad de propietarios. Subsidiariamente, responden los propietarios de los elementos privativos en proporción a su cuota de participación.***

2. Para embargar los fondos, los créditos y los elementos comunes especiales, basta con demandar a la comunidad. Para embargar los otros elementos privativos, debe requerirse el pago a todos los propietarios y demandarlos personalmente.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda*".*

25.- Creación del Fondo de Garantía de Accesibilidad Universal (cfr. capítulo I, epígrafe 5.4).

Adición de una Disposición adicional a la LPH:

"El Fondo de Garantía de Accesibilidad Universal, organismo autónomo adscrito al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con personalidad jurídica y capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, abonará a las comunidades de propietarios las cantidades pendientes de pago por los copropietarios, relacionadas con obras cuyo fin principal sea la eliminación de barreras arquitectónicas en los casos de insolvencia o concurso del obligado al pago".

26.- Límites del embargo (cfr. capítulo I, epígrafe 5.4).

Adición al artículo 584 LEC de dos nuevos apartados, 2 y 3.

"2. En materia de propiedad horizontal, sin perjuicio de la anotación de embargo, no se procederá a la realización sobre la vivienda habitual del ejecutado o sobre el local que sea el centro principal de la actividad empresarial o profesional del ejecutado, hasta haberse realizado todos los bienes o derecho que hayan resultado de la investigación a la que se refiere el artículo 590 LEC. Corresponde al Letrado de la Administración de Justicia apreciar esta circunstancia cuando la comunidad ejecutan solicite proseguir la ejecución contra los bienes antes referidos.

3- Cuando el ejecutado, además, haya sido reconocido como persona en situación de especial vulnerabilidad, además de aplicarse lo dispuesto en el ordinal anterior, no podrá ser objeto de realización su vivienda habitual hasta que la ejecución o acumulación de ejecuciones dirigidas contra él, no superen el límite de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

27.- Protección de datos (cfr. capítulo VII, epígrafe 2.5).

Modificación del artículo 72.1.b) LOPDPGDG:

Donde dice:

"Artículo 72. Infracciones consideradas muy graves

1.- En función de lo que establece el artículo 83.5 del Reglamento (UE) 2016/679 se consideran muy graves y prescribirán a los tres años las infracciones que supongan una vulneración sustancial de los artículos mencionados en aquel y, en particular, las siguientes:

b) El tratamiento de datos personales sin que concurra alguna de las condiciones de licitud del tratamiento establecidas en el artículo 6 del Reglamento (UE) 2016/679".

Debe decir:

"Artículo 72. Infracciones consideradas muy graves:

1. En función de lo que establece el artículo 83.5 del Reglamento (UE) 2016/679 se consideran muy graves y prescribirán a los tres años las infracciones que supongan una vulneración sustancial de los artículos mencionados en aquel y, en particular, las siguientes:

[…]

b) El tratamiento de datos personales sin que concurra alguna de las condiciones de licitud del tratamiento establecidas en el artículo 6 del Reglamento (UE) 2016/679, ***considerando expresamente lícita la notificación presunta a la que se refieren el artículo 9.1.h) y 21.3 LPH, siempre que se haya intentado previamente y así conste documentalmente, la notificación expresa****".*

BIBLIOGRAFÍA

1.- Fuentes oficiales

AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS. https://sedeagpd.gob.es/sede-electronica-web/vistas/infoSede/detallePreguntaFAQ.jsf?idPregunta=FAQ%2F00128

BANCO DE ESPAÑA, Madrid, 2020. ISSN: 1579 - 8623 (edición electrónica). Informe de estabilidad financiera. Primavera 2020. https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/InformesEstabilidadFinancera/20/ficheros/IEF_Primavera2020.pdf.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES. Congreso de los diputados. VI Legislatura. Serie B. Proposiciones de Ley. 18 de febrero de 1997. Núm. 83-1. http://www.juntaelectoralcentral.es/cs/jec/documentos/B_083-01.PDF

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BARCELONA-LLEIDA. https://www.cafbl.cat/ESP/01_SobreElColegio/Como-Colegiarse?m=6

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID. https://cafmadrid.es/comunicacion/notas-de-prensa/

CONSEJO GENERAL DE LOS COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA. Estudio Global sobre la Morosidad de las Comunidades de Propietarios de 2017, elaborada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y publicado en Nota de Prensa en su página web el 6 de junio de 2018. https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2018/06/comunicado-de-prensa-informe-morosidad-2017.pdf.

CONSEJO GENERAL DE LOS COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA. https://www.cgcafe.org/psoe-pp-y-ciudadanos-presentan-en-el-congreso-las-propuestas-de-los-administradores-de-fincas-colegiados-para-celebrar-junta-de-propietarios-telematica/

CONSEJO GENERAL DE LOS COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA. https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2015/12/np-firma-convenio-administradores-de-fincas-y-notarios-19-de-mayo-2015.pdf

GOBIERNO DE ESPAÑA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA. https://planderecuperacion.gob.es/

INE. Datos obtenidos de la página web del INE, referentes al Censo de población de 2020. Últimos datos de los que se dispone en la actualidad. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990.

INE. Datos. Página web del INE, referentes al Censo de población de 2011. INE. Censos de población y viviendas 2011. Datos detallados. Notas de prensa de 12 de diciembre de 2013.

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH) Dirección General de Productos Estadísticos - Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas. https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?type=pcaxis&path=/t20/e244/edificios/p02/&file=pcaxis&L=0.

INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS. Consulta 1, BOICAC N.º 94/2013.

MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES. Informe estadístico de la Seguridad Social publicado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. Marzo 2020. http://www.mites.gob.es/ficheros/ministerio/sec_trabajo/autonomos/economia-soc/autonomos/estadistica/2020/1TRIMESTRE/Resumen-de-Resultados-1-trim-2020-.pdf

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. https://dle.rae.es/acuerdo

SENADO DE ESPAÑA https://www.senado.es/web/actividadparlamentaria/iniciativas/detalleiniciativa/index.html?legis=6&id1=620&id2=000004

SEPE. Información obtenida del Resumen de datos estadísticos publicados en la página web del Servicio Público de Empleo Estatal. https://www.sepe.es/HomeSepe/que-es-el-sepe/estadisticas/empleo/estadisticas-nuevas/2020/abril.html

2.- Libros y artículos de revista

ACHÓN BRUÑÉN, M.J., «La ejecución contra comunidades en régimen de propiedad horizontal: problemática y soluciones prácticas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario,* N.º 695, 2006, pp. 885 – 921.

ACHÓN BRUÑÉN, M.J., «Partes y sujetos de la ejecución», *Artículo Monográfico,* noviembre, 2012, SP/DOCT/17372.

ADMINISTRACIÓN RÚSTICA Y URBANA, editorial, *Revista del CGCAFE*, N.º 167, 1º Trimestre, 2014.

AGORRETA MARTÍNEZ, I., «La piscina de la discordia», *Revista Aranzadi Doctrinal parte Jurisprudencia. Fichas de Jurisprudencia*, N.º 1, 2021. Editorial Aranzadi, Cizur Menor, BIB 2021/27.

ALBADALEJO GARCÍA, M. *La prescripción extintiva*, 2ª Ed., Fundación Beneficientia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004, ISBN 84-87262-03-1.

ALGABA ROS, S., «Solidaridad impropia y responsabilidad civil contractual», CAÑIZARES LASO, A., DIÉGUEZ OLIVA, R., ARIJA SOUTULLO, C., BOSCH CAPDEVILLA, E., DIÉGUEZ OLIVA, R., GARCÍA CARACUEL, M., INFANTE RUIZ, F.J., LUQUE JIMÉNEZ, M. C., SABORIDO SÁNCHEZ, P., ZUMAQUERO GIL, L., (Coor.), *Función de las Condiciones en el Tráfico Inmobiliario*, Editorial Tirant online, 2020. TOL8.217.503.

ALONSO LEDESMA, C. «Comentario Artículo 271. Requisitos del privilegio especial. Real Decreto LEGISLATIVO 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal». *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, diciembre, 2020, SP/DOCT/108511.

ÁLVAREZ OLALLA, M.P. «Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil», BERCOVITZ, R., *Comentario al artículo 1108 del CC* 3ªEd., Pamplona (Navarra), Aranzadi, 2009, ISBN 978-84-9903-307-5

ARANDA RODRÍGUEZ, R. «El régimen jurídico de los complejos inmobiliarios privados en la ley de propiedad horizontal», *Revista de Derecho Patrimonial*, 1º Parte Doctrina, N.º 24, 2010, Cizur Menor, Aranzadi, BIB 2010\135

ARGELICH COMELLES, C., «Mediación de Consumo y resolución de conflictos en el ámbito comunitario», *Mediaciones Sociales*, N.º 19, 2019, p. 71-83.

ARROYO FIESTAS. F.J., «Comentario Artículo 47. Competencia de los Juzgados de Paz. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil», *Artículo Monográfico en la Revista Sepín*, marzo, 2010, SP/DOCT/13088.

BAEZA PASTOR, A., «A propósito de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil». *Actualidad Jurídica Aranzadi Parte Comentario*, N.º 470, 2000, Cizur Menor, Aranzadi, BIB 2000\2067.

BENDERSKY, M. *Introducción al estudio de la propiedad horizontal*. (Responde al punto 1 de la Bolilla XI del Programa de derecho civil IV. Derechos Reales). Universidad de Buenos Aires. 1964.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R, «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (coord.), *Comentario al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal,* Aranzadi, 2020, p. 168-170, ISBN 978-84-1309-280-5.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal,* Pamplona, Aranzadi, 1999, ISBN 84-8410-315-3.

BERROCAL LANZAROT, A.I., «Análisis de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas», *Revista Actualidad Civil*, N.º 9, septiembre, 2013, Wolters Kluwer.

BERTOLÁ NAVARRO, I., «Estrategias para interrumpir la prescripción de acciones», *Revista Sepín,* junio, 2018, SP/DOCT/74706.

BERTOLÁ NAVARRO, I., «Plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas impagadas a la comunidad de propietarios», *Artículo de Opinión, Revista Sepín*, enero, 2022, SP/DOCT/116610.

BLASCO GASCÓ, F., *Derecho civil. Obligaciones y contratos*, 3ª Ed., Tirant online, 1998, DOCUMENTO TOL9.824.

BLASCO GASCÓ, F.P., *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, Tirant online, 2000, TOL163.309.

BLÁZQUEZ MARTÍN, R., «La nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la calificación de bienes en la liquidación de la sociedad de gananciales y la sociedad postganancial», *Diario La Ley Sección Dossier*, LA LEY 7831/2018, N.º 9247, 26 de Julio de 2018, Wolters Kluwer.

BLÁZQUEZ MARTÍN, R., «Propiedad Horizontal. Tomo II», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., (directores) *Artículo 18*, 2008. Editado por CGPJ, pp. 1324-1325, ISBN 978-84-92596-00-3.

BLÁZQUEZ MARTÍN, R., «Propiedad Horizontal. Tomo II», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., (directores) *Artículo 21*, 2008. Editado por CGPJ, pp. 1324-1325, ISBN 978-84-96809-99-4.

CABALLERO GEA, J.A., *Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales. Legislación complementaria,* Madrid, Dykinson, 1999, ISBN: 84-8155-475-8.

CABALLERO LOZANO, J.M., «El crédito comunitario de Propiedad Horizontal en el concurso de acreedores», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* mayo, 2009, SP/DOCT/4107.

CABALLERO LOZANO, J.M., *La mora del acreedor*, Barcelona, Editor J.M. Bosch, 1992, p. 327, ISBN: 978-84-7698-183-2.

CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA, A., «Temporalidad versus perpetuidad de las Entidades Urbanísticas de Conservación», *Práctica Urbanística,* septiembre-octubre, N.º 154, 2018, Wolters Kluwer.

CARANDE DE LARDONE, E.M., «Régimen de Propiedad Horizontal», *Revista Notarial. Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba,* N.º 47, 1984.

CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M.C., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coordinador) *Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal,* Aranzadi, 2014, ISBN 978-84-9059-496-4.

CARRASCO PERERA, A., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coordinador), *Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2020, ISBN 978-84-1309-280-5.

CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO. M.C., *Derecho de la Construcción y de la Vivienda,* 7ª Ed., Thomson Reuters Aranzadi, 2012, pp. 970-971, ISBN-978-84-9903-081-4.

CARRERAS MARAÑA, J. M., «Algunos problemas de legitimación pasiva en la reclamación de deudas comunitarias», *Artículo Monográfico en Revista sepan,* septiembre, 2016, SP/DOCT/20819.

CARRERAS MARAÑA, J. M., «Algunos problemas de legitimación pasiva en la reclamación de deudas comunitarias en el Código Civil de Cataluña», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, septiembre 2016, SP/DOCT/21054.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «Comentario artículo 544. Entidades sin personalidad jurídica. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil». *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2010, SP/DOCT/13587.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «Comunidades de Propietarios: ¿por qué no pueden tener personalidad jurídica? DGRN, 2-9-2013 (SP/SENT/745541)», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, mayo 2014. SP/DOCT/18439.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «De nuevo sobre la personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios. Una salida DGRN, 12-2-2106 SP/SENT/847119», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, mayo, 2016, SP/DOCT/20359.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «Encuesta Jurídica octubre 2002», *Revista Sepín*.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «La nueva reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo: en busca de la accesibilidad universal», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, abril, 2019, SP/DOCT/81729.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «Las cláusulas estatutarias de exoneración sobre gastos en favor de los locales comerciales o plantas bajas. Una fuente permanente de conflictos». *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, mayo, 2018, SP/DOCT/73185.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «Propiedad Horizontal. Tomo II», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., (Dir.), *Artículo 10*, 2008, Editado por CGPJ, ISBN 978-84-96809-99-4.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «Propiedad Horizontal. Tomo II», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., (Dir.), *Artículo 15*, 2008, Editado por CGPJ, ISBN 978-84-96809-99-4.

CARRERAS MARAÑA, J.M., «Unanimidad o tres quintos en materia de obras y contratos comunitarios. Una necesaria uniformidad de criterio y seguridad jurídica», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, octubre, 2019, SP/DOCT/82998.

CASADO CASADO, B., *El derecho sancionador civil. Consideraciones generales y supuestos,* Editado por Servicio de publicaciones de la Universidad de Málaga, 2009, pp. 21-48. ISBN 978-84-9747-272-2.

CASTAN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 1, Volumen II,* Editorial Reus, 1987, ISBN 84-290-1289-3.

CASTAN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 2, Volumen I,* Editorial Reus, 1987, ISBN 84-290-1276-1.

CASTAN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo 3,* Editorial Reus, 1988, ISBN 84-290-1301-6.

CASTELAO SIMÓN, J., «Las Modificaciones de la legislación sectorial por la LRRRU. La LRRRU y la Ley de Propiedad Horizontal», *Práctica Urbanística*, N. º138, enero-febrero, 2016, Editorial Wolters Kluwer.

CAVANILLAS MÚGICA, S., «Prescripción de la responsabilidad civil: última jurisprudencia y tendencias legislativas y doctrinales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, noviembre, 2018, SP/DOCT/81989.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., «Presente y futuro (Pos-Covid) de las Juntas de vecinos en régimen de propiedad horizontal: ¿presenciales o virtuales?», *Diario La Ley*, N.º 9940, 26 de octubre de 2021, Wolters Kluwer.

CLEMENTE MEORO, M.E., «Preferencia y afección real del crédito comunitario en la Ley de Propiedad Horizontal». *Revista de Derecho Patrimonial*, N.º 31, 2013, parte Doctrina, Cizur Menor, Aranzadi, BIB 2013\1583.

COBO PLANA, J.J., «Naturaleza mancomunada o solidaria de la responsabilidad de los copropietarios de una vivienda, en su contribución a los gastos generales de la Comunidad.

Arts. 9.1 e) LPH y 393 y 1.137 CC», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, enero, 2002, SP/DOCT/1089.

CONCHEIRO DEL RÍO, J., «Propiedades horizontales atípicas (I)», *Artículo Monográfico en Revista Sepin*, 2004, SP/DOCT/1952.

CONTIJOCH PRATDESABA, R., «Comentario Artículo 553-46. Responsabilidad de la comunidad. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2015, SP/DOCT/20024.

CONTIJOCH PRATDESABA, R., «Comentario Artículos 553-45. Contribución al pago de los gastos comunes. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales». *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2015, SP/DOCT/20023.

CONTIJOCH PRATDESABA, R., «El crédito de la Comunidad de Propietarios y su preferencia frente al hipotecario y acreedores comunes», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2017, SP/DOCT/22774.

CREMADES GARCÍA, P., «Propiedad Horizontal e impago de cuotas por vecinos domiciliados en el extranjero», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2021, SP/DOCT/111449.

CREMADES MORANT, J., «En caso de condena económica a la Comunidad, además del fondo de reserva, ¿Se puede requerir al administrador o al presidente el embargo de las cuotas ordinarias recaudadas a los comuneros?» *Encuesta Jurídica Editorial Sepín,* diciembre, 2016, SP/DOCT/21916.

CREMADES MORANT, J., «Los juicios verbales y ordinarios, recursos de apelación y casación», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2015, SP/DOCT/20044.

CRESPO ALLUÉ, F., *La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 18*, Editorial Lex Nova, 1999, pp. 357-359, ISBN 84-8406-097-7.

DE LARA VENCES, C., «Deudor comunitario frente a deudor hipotecario en contexto de crisis», PACHECO BONROSTRO, J.A., (Dir.), CUESTA GÓMEZ, J.L. (coord.), VIII Jornadas de Doctorandos de la Universidad de Burgos, Servicio de Publicaciones e Imagen Institucional de la Universidad de Burgos, abril, 2022, pp. 309-324, ISBN: 978-84-18465-23-9.

DEL OLMO, A., «El TJUE se pronuncia sobre gastos, comisión de apertura, restitución, prescripción e imposición de costas en préstamos hipotecarios con consumidor. STJUE, Sala cuarta, 16-7-2020. SP/SENT/1057378». *Jurisprudencia comentada en Revista Sepín*, julio, 2020. SP/DOCT/1061733.

DEL SER LÓPEZ, A., «Estudio jurisprudencial sobre la posición del crédito de las Comunidades de Propietarios en el concurso de acreedores», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* diciembre, 2016, SP/DOCT/22246.

DELALANDE., *Coutume D´Orleans commentée par Monsieur Delalande. Imprimeur ordinaire du Roi à la Couronne d´or. Orleans*. 1704.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN INMOBILIARIO., «Presentación de Jurisprudencia Al Detalle: La perfección y consumación del contrato de compraventa de inmuebles. Notas y Comentarios», *Revista Sepín*, diciembre, 2018, SP/DOCT/81300.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN PROPIEDAD HORIZONTAL., «Comunero moroso solo por algunas de sus propiedades. ¿Estará privado del derecho de voto?, ¿podrá impugnar los acuerdos? SAP Ourense, Sec. 1.ª, 19-2-2021 (SP/SENT/1096479)». *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, julio, 2021, SP/DOCT/114158.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN PROPIEDAD HORIZONTAL., *Cambio de titularidad. Obligación de comunicación a la Comunidad*. Agosto, 2021. ISBN: 978-84-1333-835-4.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN PROPIETAT HORIZONTAL, «El pago o consignación de los gastos comunes como requisito para la impugnación de los acuerdos en Cataluña AP Barcelona, Sec. 14.ª, 251/2019, de 3 de mayo AP Barcelona, Sec. 11.ª, 455/2019, de 5 de julio SP/SENT/1015576 - SP/SENT/1005879». *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, diciembre 2019, SP/DOCT/84007.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPIN RESPONSABILIDAD CIVIL Y SEGURO, Editorial Sepín, julio, 2018, ISBN 978-84-1333-100-3.

DIAGO DIAGO, M.P., «Reclamación del pago de las cuotas de la comunidad cuando los propietarios de la vivienda están domiciliados en el extranjero Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 8 de mayo de 2019. Asunto C–25/18: Kerr (LA LEY 47044/2019)», *La Ley Unión Europea*, N.º 74, 31 de octubre de 2019, Wolters Kluwer.

DIAZ MARTÍNEZ, A., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (coord.), *Comentario al Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2020, pp. 1076-1077, ISBN 978-84-1309-280-5.

DÍAZ MARTÍNEZ, A., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (coord.), *Comentario al Artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal,* Aranzadi, 2020, ISBN 978-84-1309-280-5.

DÍAZ MARTÍNEZ, A., «La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio)», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, N.º 6, 2013, parte jurisprudencia. Comentarios. Aranzadi, BIB 2013\1794.

DIAZ MARTÍNEZ, A., *Propiedad horizontal y Registro de la propiedad: Título constitutivo y responsabilidad patrimonial,* Mc Graw- Hill, 1996, pp.163-176, ISBN 84-481-0682-2.

DIAZ MARTÍNEZ, A., *Propiedad Horizontal: El título constitutivo y su impugnación judicial,* Aranzadi, 1996, ISBN 84-8193-343-0.

DIAZ MÉNDEZ. N., «La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia», Trivium, 1999, ISBN 84-7855-742-3.

DIEZ LLORIS, S., *Revista Administradores de Fincas. Revista del CGCAFE,* N.º 180, 2º Trimestre, 2017.

DIEZ LLORIS, S., *Revista Administradores de Fincas. Revista del CGCAFE,* N.º 176, 2º Trimestre, 2016.

DIEZ NÚÑEZ, J.J., «Propiedad Horizontal. Tomo I», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Y GONZÁLEZ MARTÍN, L.A., (coord.), *Artículo 9,* Editado por CGPJ, 2008, ISBN 978-84-96809-86-4.

DIEZ-PICAZO, L., y GULLÓN, A., *Sistema de derecho Civil. Derecho de Cosas, Derecho Inmobiliario y Registral. Vol. III,* Tecnos, 1989, ISBN 84-309-1182-0.

DIONISIO DE HALICARNASO., *Historia antigua de Roma. Libros X, XI* y fragmentos de los *libros XII-XX*, y *Libro X*, p. 32, Editorial Gredos, ISBN 978-84249113687.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A., *La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 2,* Lex Nova, 1999. ISBN 84-8406-097-7.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A., *Propiedad Horizontal: Título constitutivo de la propiedad por pisos o locales*, Insignis Aranzadi digital, DOC 201//2559.

DORREGO DE CARLOS, C., y ARANDA ESTÉVEZ, J.L., *Derecho de la propiedad horizontal,* Barcelona, Editorial CISS PRAXIS, Wolters Kluwer, 2000, pp. 158-159, ISBN 84-7197-615-3.

DUTTI, A., <https://www.monografias.com/trabajos93/derecho-propiedad-horizontal/derecho-propiedad-horizontal.shtml#iniciodela>

ECHEVARRÍA SUMMERS, F.M., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal,* Aranzadi, 2020, ISBN 978-84-1309-280-5.

ECHEVERRÍA SUMMERS, F.M., *El Estatuto de la Propiedad Horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la Propiedad Horizontal a través de la figura del estatuto,* Editorial Comares, 1999, ISBN: 84-8444-019-2.

ECHEVERRIA SUMMERS. F.M., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor*.), Comentario al Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2014, ISBN 978-84-9059-496-4.

ECHEVERRIA SUMMERS. F.M., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor*.), Comentario al Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal,* Aranzadi, 2014, ISBN 978-84-9059-496-4.

ESCRICHE, J., *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*. Librería de Garnier Hermanos, 1869.

ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., «Prehorizontalidad y transmisión del derecho de vuelo a cambio de edificación futura. Comentario a la STS (Sala de lo Civil, Sec. 1ª) 263/2010, de 29 de abril. (PROV 2010,173853)», *Revista de Derecho Patrimonial,* N.º 26, 2011, 1 parte Comentario, Aranzadi, BIB 2011\159.

ESTRADA ALONSO, E., *La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia*, Editorial Trivium, 1999, ISBN 84-7855-742-3.

EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J.M., *Normativa y forma de ciudad. La regulación de los tipos edificatorios en las ordenanzas de Madrid*. Universidad Politécnica de Madrid, 1990.

FAJARDO FERNÁNDEZ, J., «Sentencia de 22 de abril 2010 (Pleno) (RJ 2010, 2380)», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, N.º 85, 2011, parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios, Pamplona, Civitas, 2011, BIB 2011\38.

FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J., «La interrupción de la prescripción extintiva», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil Vol. II. Parte Doctrina*, Cizur Menor, Aranzadi, 1995, BIB 1995\53.

FLORES RODRÍGUEZ, J., «Divorcio, atribución del uso de la vivienda y gastos de comunidad», *Wolters Kluwer Actualidad Civil Sección Estudios de Jurisprudencia*, N. º12, diciembre, 2014, LA LEY 8348/2014.

FLORS MATÍES, J., *Proceso civil. Doctrina jurisprudencial y práctica forense,* Tirant online, 2021, TOL8.399.265.

FUENTES LOJO RIUS, A., «Apartamentos Turísticos: Insuficiencia del quorum de 3/5 de propietarios y cuotas para autorizar el uso de una vivienda turística, que estaba prohibido, RDGRN, de 19 de diciembre de 2019: SP/SENT/1040366», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, abril, 2020, SP/DOCT/104246.

FUENTES LOJO RIUS, A., «Entra en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Las comunidades de propietarios podrán sancionar al moroso privándole del uso de instalaciones o elementos comunes no esenciales», *Revista Economist & Jurist*, 4 de Julio de 2022, <https://www.economistjurist.es/noticias-juridicas/entra-en-vigor-la-reforma-de-la-ley-de-propiedad-horizontal/>

FUENTES LOJO, J.V., *La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999. Tomo I*, Bosch, 2000, ISBN 84-7698-576-2.

FUENTES LOJO, J.V., *Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I.* Editor José Mª Bosch, 1998, ISBN. 84-7698-488-X.

FUENTES LOJO, J.V., *Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo II*. Editor José Mª Bosch, 1998, ISBN. 84-7698-489-8.

FUENTES-LOJO RIUS, A., «La preferencia del crédito comunitarios y su dies a quo», *Actualidad Civil*, N.º 10, octubre, 2022. Editorial Wolters Kluwer.

FUENTES-LOJO RIUS, A., «La problemática de la privación del derecho de voto del propietario múltiple», *Diario La Ley*, N.º 9928, de 7 de octubre de 2021. Editorial Wolters Kluwer.

FUENTES-LOJO RIUS, A., «La supresión de barreras arquitectónicas TSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, Sec. 1.ª, 21-2-2019 SP/SENT/996506», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, junio 2019, SP/DOCT/82172.

FUENTES-LOJO RIUS, A., «Nueva doctrina jurisprudencial sobre el poder para realizar actos de disposición. TS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, 642/2019, de 27 de noviembre. SP/SENT/1026930», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, enero 2020, SP/DOCT/93019.

FUENTES-LOJO RIUS, A., «Personalidad jurídica y comunidades de propietarios», *Actualidad Civil,* N.º 3, marzo, 2022. Editorial Wolters Kluwer.

FUENTES-LOJO RIUS, A., «Propuestas de "lege ferenda" para la modernización de la Ley de Propiedad Horizontal», *Revista Actualidad Civil*, N.º 9, septiembre 2022, Editorial Wolters Kluwer.

FUENTES-LOJO RIUS, A., «Responsabilidad civil extracontractual de las comunidades de propietarios. Precisiones conceptuales y problemática práctica», *Práctica de derechos de daños,* n.º 144. julio-septiembre 2020, Editorial Wolters Kluwer.

GALICIA AIZPURUA, G., *La disciplina sobre el pago por tercero y el alcance de la subrogación,* Editorial Tirant online, 2006, TOL826.157.

GAMELLA CARBALLO, S., «¿Cuándo es posible notificar en el tablón de anuncios sin vulnerar la normativa de protección de datos?», *Artículo de opinión en Revista Sepín*, marzo, 2021, SP/DOCT/111458.

GARCÍA ABURUZA, M.P., «El nuevo régimen del Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal tras su reforma por la Ley 8/2013», *Revista Aranzadi Doctrinal,* N.º 8, 2014 parte Estudio, Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2014, BIB 2014\3966.

GARCÍA ABURUZA, M.P., «Legitimación pasiva y cuotas comunitarias: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015», *Revista Aranzadi Doctrinal*, N.º 2, 2016, Parte Estudios, Aranzadi, BIB 2016\209.

GARCÍA GARCÍA, J.M., *La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia,* Thomson Reuters, 2017, ISBN 978-84-9099-828-1.

GARCÍA GIL, F.J. y GARCÍA NICOLÁS, J., *La Propiedad Horizontal y su jurisprudencia,* Editorial Aranzadi, 1994.

GÓMEZ CALLE, E., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., (Dir.), *Artículo 18,* Aranzadi, 2011, ISBN 978-84-470-3628-8.

GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., «La obligación de contribuir a los gastos generales en la Ley de Propiedad Horizontal tras la Ley 8/1999», *Artículo monográfico en Revista Sepín*, septiembre, 1999, SP/DOCT/945.

GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., «La obligación de contribuir a los gastos generales en caso de enajenación del piso o local, tras la Ley 8/1999 de 6 de abril» *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, julio, 2000, SP/DOCT/960465 y SP/SENT/961904.

GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., «Las Garantías del crédito de la comunidad de propietarios para el cobro de las obligaciones de contribuir a los gastos generales, tras la Ley 8/1999, de 6 de abril», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* febrero, 2000, SP/DOCT/972.

GÓMEZ DE LIAÑO, F., GÓMEZ DE LIAÑO. R y LOEDO COLUNGA. M, *Procedimientos sobre Propiedad Horizontal.* Editorial Fórum, 1999, ISBN 84-87586-38-4.

GÓMEZ LIGÜERRE, C., «Comentario a la Sentencia 12 de diciembre de 2011*», Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. *Parte sentencias, resoluciones y comentarios*., N.º 90, 2012. Pamplona, Editorial Civitas, 2012, BIB 2012/2971.

GÓMEZ MANRESA, M.F., *El particular en la gestión urbanística,* Tirant Online, 2006, TOL 1.024.555.

GÓMEZ MARTÍNEZ, C., y GÓMEZ MARTÍNEZ, J*., La Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 1999, ISBN 84-8410-366-8.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2014, ISBN 978-84-9059-496-4.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2014, ISBN 978-84-9059-496-4.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2020, ISBN 978-84-1309-280-5.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2020, ISBN 978-84-1309-280-5.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal,* Aranzadi, 2014. ISBN 978-84-9059-496-4.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C., «La "nueva" capacidad crediticia de las comunidades de propietarios. (Nota de urgencia del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, en el régimen jurídico de la propiedad horizontal)», *Diario La Ley*, N.º 9946, de 5 de noviembre de 2021, Editorial Wolters Kluwer.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C., *La protección de los derechos frente a la morosidad en las comunidades de propietarios. Libro "Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario"* CISS, 2018. LA LEY 12105/2018.

GONZÁLEZ LÓPEZ, R., «El artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Análisis crítico de la restricción de voto. BIB 2002/1275», *Boletín Aranzadi Civil – Mercantil,* N.º 41, Aranzadi, 2002.

GONZÁLEZ OLLEROS, J., «Comentario Artículo 449. Derecho a recurrir en casos especiales. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2010, SP/DOCT/13492.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «Propiedad horizontal y registro de la propiedad. título constitutivo de propiedad horizontal», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 689, 2005, pp. 1051-1055.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *La reforma de la Propiedad Horizontal. Artículo 15.2.* Editorial Lex Nova, 1999, ISBN 84-8406-097-7.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f) Contribución al fondo de reserva.* Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2593.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., *Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por deudas.* Editorial Aranzadi. DOC 2013/2592.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., Y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., *Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales. Afección real del inmueble por las deudas. Artículo 9.1.e). Contribución a los gastos comunes del inmueble.* Editorial Aranzadi. Doc. 2013/2592.

GUIMERÁ FERRER-SAMA, R. «Nueva prórroga de la suspensión del lanzamiento de "okupas", más allá de la finalización del estado de alarma», *Artículo de Opinión en Revista Sepín*, marzo, 2022, SP/DOCT/116454.

HERNÁNDEZ MARQUÉS, H., «Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, SP/DOCT/20139. Febrero 2016

HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M., «Comentario Artículo 1100. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2009, SP/DOCT/11781.

HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M., «Comentario Artículo 1137. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2009, SP/DOCT/ SP/DOCT/11818.

HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M., «Comentario Artículo 1145. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2009, SP/DOCT/11826.

HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M., «Comentario Artículo 1170. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2009, SP/DOCT/11851.

HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.M., «Comentario Artículo 1270. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», Artículo Monográfico *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio 2009. SP/DOCT/11706.

HERRERO PEREZAGUA, J.F., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2020, ISBN 978-84-1309-280-5.

HIJAS CID, E., «El Condominio», *Revista El notario del siglo XXI*. N.º 65, 2016, Colegio Notarial de Madrid, 2016. <https://www.leapfrog-properties.com/es/articles/The-Joint-ownership.php>

HUALDE MANSO, T., *La reforma del derecho de bienes en el Fuero Nuevo de Navarra por ley foral 21/2019*. Iura Vasconiae, 17/2020.

IZAGUIRRE FERNÁNDEZ, J., «Las comunidades de propietarios no pueden vetar las viviendas turísticas, según la AP de Córdoba», *Economist & Jurist*, 13 de noviembre de 2022,<https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/las-comunidades-de-propietarios-no-pueden-vetar-las-viviendas-turisticas-segun-la-ap-de-cordoba/>

IZAGUIRRE FERNÁNDEZ, J., «Sentencia pionera aclara cómo debe llevarse la contabilidad de una comunidad de propietarios», *Revista Economist & Jurist*, 1 de agosto de 2022, <https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/sentencia-pionera-aclara-como-debe-llevarse-la-contabilidad-de-una-comunidad-de-propietarios/>.

IZAGUIRRE FERNÁNDEZ, J., *Revista Economist & Jurist*, 7 de marzo de 2022, <https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/es-nulo-el-acuerdo-de-una-comunidad-de-propietarios-que-veta-las-viviendas-turisticas/>

JIMÉNEZ PARÍS, T.A., «La publicidad de los derechos reales y el registro de la propiedad en España»: <https://eprints.ucm.es/id/eprint/35416/1/La%20publicidad%20de%20los%20derechos%20reales%20y%20el%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20en%20Espa%C3%B1a.pdf>.

JUAN GÓMEZ, M., «Reflexiones sobre la Ley 1/2013 de protección a los deudores hipotecarios», julio 2013. Editorial Tirant Lo Blanch. Documento TOL 3.811.701.

LAGAR TRIGO, D., Administradores de Fincas. *Revista del CGCAFE*. N.º 176. 2º Trimestre 2016.

LAGAR TRIGO, D., Administradores de Fincas. *Revista del CGCAFE*. N.º 193. 3º Trimestre 2020.

LARROSA AMANTE, M., «Problemas en las reclamaciones de terceros contra la comunidad. La acción contra los comuneros por débitos de la comunidad. Práctica de Tribunales», N.º 103, julio-agosto, 2013. Propiedad horizontal. Editorial Wolters Kluwer.

LARROSA AMANTE, M.A., «Comentario Artículo 1888. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», Artículo Monográfico en la Revista Sepín, junio, 2009, SP/DOCT/12479.

LASARTE ÁVAREZ, C., *Derecho de familia*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, 2021, p. 196, ISBN: 978-84-1381-160-4.

LÓPEZ HERNÁNDEZ, C. V., «El deber de contribuir a los gastos en la propiedad horizontal», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 703, 2007, pp. 2017 – 2058.

LÓPEZ-DÁVILA AGÜEROS, F., «La adquisición de la propiedad del adjudicatario de un inmueble tras la subasta judicial, ¿se produce con el dictado del decreto de adjudicación o con la expedición del testimonio de dicho decreto? AP Madrid, Sec. 14.ª, 4-6-2019 SP/SENT/1023396», *Jurisprudencia Comentada, Editorial Sepín*, febrero, 2020, SP/DOCT/83991.

LORCA NAVARRETE, A., *El proceso monitorio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil con particular referencia al proceso monitorio en materia de propiedad horizontal*, Editorial Dykinson, 2000, ISBN 8481556130.

LOSCERTALES FUERTES, D. «Comentario Disposición Adicional Única. Constitución del fondo de reserva. LEY 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal» *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2018. SP/DOCT/74419.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Cláusula estatutaria que prohíbe el uso de una piscina y una pista de tenis a los propietarios morosos», *DGRN Jurisprudencia Comentada*, 23-10-2012 SP/SENT/701158, febrero,2013, SP/DOCT/17016.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Comentario Artículo 10. La realización de obras por la Comunidad. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2018. SP/DOCT/74404.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Comentario Artículo 14. Facultades de la junta de Propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2018. SP/DOCT/74408.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Comentario Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal». *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo 2018, SP/DOCT/74411.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Comentario Artículo 20. Obligaciones del Ad ministrador. LEY 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* marzo, 2018, SP/DOCT/74414.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Comentario Artículo 553-47, Reclamación en caso de impago de los gastos comunes. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2015, SP/DOCT/20025.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Comentario Artículo 9. Las obligaciones de los propietarios. LEY 49/1960 de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2018, SP/DOCT/74403.

LOSCERTALES FUERTES, D., «El pago de gastos de comunidad cuando Juez de familia adjudica el uso a uno de ellos TS, Sala Primera, 25-9-2014 SP/SENT/781907», *Jurisprudencia comentada en Revista Sepín*, octubre, 2014, SP/DOCT/18683.

LOSCERTALES FUERTES, D., «El problema de la morosidad en las Comunidades de Propietarios. Notas y Comentarios», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2018, SP/DOCT/75571.

LOSCERTALES FUERTES, D., «La necesidad de autorización expresa al presidente para accionar judicialmente AP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 19-2-2018 y AP Murcia, Cartagena, Sec. 5.ª, 8-5-2918 SP/SENT/960465 y SP/SENT/961904». *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, septiembre, 2018, SP/DOCT/75848.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Los acuerdos de unanimidad y la votación de morosos», OTROSI NET.ICAM, *Artículo monográfico en Revista Sepín*, enero, 2017.

LOSCERTALES FUERTES, D., «No hay obligación de estar al corriente de pago para impugnar cuando se cambia el sistema de reparto de los gastos comunes TS, Sala Primera, de lo Civil, 22-10-2013. SP/SENT/740040», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepin*, diciembre, 2013, SP/DOCT/18019.

LOSCERTALES FUERTES, D., «Nulidad del acuerdo de la Junta que pasa recibos extraordinarios a los propietarios para subsanar la falta de pago de otros comuneros AP Lleida, Sec. 2.ª, 31-3-2016. SP/SENT/860473», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepin,* septiembre, 2016, SP/DOCT/21053.

LOSCERTALES FUERTES, D., *Guías temáticas Sepin*, Biblioteca Online. Editorial jurídica Sepin, 2016, Publicación febrero 2016. ISBN: 978-84-1332-531-6.

LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones,* Editorial Sepín, 1999, ISBN 84-923209-4-X.

LOSCERTALES FUERTES, D*., Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios*, Editorial Sepin, 2013, ISBN 978-84-15644-42-2.

LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios,* Editorial Dykinson, 2020, ISBN 978-84-1377-135-9.

LOSCERTALES FUERTES, D., *Validez y vinculación del certificado de deudas en la compraventa. Notas y Comentarios*. Editorial Sepin, enero 2018, SP/DOCT/70927.

LUNA SALAS, F., y NISIMBLAT MURILLO, N., (2017). «El Proceso Monitorio. Una innovación judicial para el ejercicio de derechos crediticios», *Revista Jurídica Mario Alario D'Filippo*, IX, 17, 2017.

MACÍAS CASTILLO, A., «Concepto y validez de los denominados gastos individualizables en el régimen de propiedad horizontal», *Actualidad Civil*, *Sección Fundamentos de Casación, Editorial La Ley. LA LEY 15366/2009,* tomo 2, N.º 17, quincena del 1 al 15 de octubre, 2009, p. 2103.

MAGRO SERVET, V., «¿Comunidad general o subcomunidades? ¿Cuál es el mejor sistema para los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de bloques de una comunidad*?», Actualidad Civil* Editorial Wolters Kluwer*,* N. º9, septiembre, 2021, ISSN Electrónico 2254-9412.

MAGRO SERVET, V., «Casuística práctica sobre la admisión y el rechazo del abuso de derecho en la Propiedad Horizontal», *Artículo Monográfico en Revista Sepin*, abril, 2006, SP/DOCT/2828.

MAGRO SERVET, V., «El "curioso" carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del art. 10 LPH tras la ley 8/2013», *Revista Aranzadi Doctrinal parte Estudios*, N.º 1, 2014. Cizur Menor, Editorial Aranzadi, BIB 2014\847.

MAGRO SERVET, V., «El nuevo carácter de las obras obligatorias en las comunidades de vecinos tras la Ley 8/2013 de reforma de la LPH», *Práctica de Tribunales*, n.º 15, noviembre-diciembre, 2013, Editorial Wolters Kluwer.

MAGRO SERVET, V., *Acciones Civiles. Tomo IV*. LLAMA POMBO, E (Dir.), 2019, Editorial Wolters Kluwer, ISBN 978-84-9020-836-6.

MALIZIA, R. «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276», HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S. (Dir.), *Comentario al Artículo 2046 del Código Civil y Comercial de la nación* Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. 2ª Edición. 2016. ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5.

MALIZIA, R. «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado», HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S., (Dir.), *Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276. Comentario al Artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la nación*, 2ª Edición, Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación, 2016, ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5.

MANZANO FERNÁNDEZ, M., «Los bienes privativos por confesión en el código civil y en la legislación hipotecaria», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil parte Doctrina*, N. º10, 2016, Cizur Menor, Editorial Aranzadi, BIB 2016\80487.

MANZANO FERNÁNDEZ, M., *Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*. Madrid. Centro de Estudios Registrales, 2001, ISBN: 978-84-95240-42-2.

MARÍN VÉLEZ, G.A., «Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia», *Opinión Jurídica*, Volumen 5, N. º 9, enero-junio de 2006, Universidad de Medellín, ISSN 1692-2530.

MARTIN BERNAL, J.M., «La preparación de una reunión, participantes. Aspectos materiales. La importancia y selección de los temas del orden del día en general y especialmente en las comunidades de vecinos», *Actualidad Jurídica Aranzadi parte Comentario*, N.º 727, 2007, Cizur Menor, Editorial Aranzadi, BIB 2007\377.

MARTÍN GRANIZO. *Código de Propiedad Horizontal, Editoriales reunidas,* 1997. ISBN 84-7130-879-7.

MARTÍN LEÓN, A. «Comentario a la Sentencia de 22 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3166). BIB 2009\51», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios,* N.º 79, 2009, Pamplona, Editorial Civitas.

MARTÍN LEÓN. A., «Comentario a la Sentencia de 22 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3166)», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios*, N.º 79, 2009, Editorial Civitas, BIB 2009\51.

MARTÍN RÍOS, M.P., *Los procesos en materia de propiedad horizontal,* (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial). Tirant Lo Blanch. 2006. ISBN 84-8456-534-3.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A., «El régimen de impago de los gastos comunes en las Comunidades de Propietarios», *Diario LA LEY*, N.º 10110, de 14 de julio de 2022.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A., «Los límites de la preferencia crediticia del art.9 LPH», *Práctica de Tribunales,* N.º 158, septiembre-octubre, 2022. Editorial Wolters Kluwer.

MAS BADÍA, M.D., «Bajada de ascensor a cota cero: cláusula de exoneración de gastos, acuerdos abusivos y otros problemas», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios,* N.º 112, 2020, Editorial Civitas, Pamplona, 2020, BIB 2020\8075.

MÉNDEZ TOMÁS, R. y SANTOS MARTÍNEZ, A.M. *El proceso monitorio*. Editorial Bosch, 2010, ISBN 978-84-9790-782-8.

MINERO ALEJANDRE, G., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi, 2020, p. 1168, ISBN 978-84-1309-280-5.

MINERO ALEJANDRE, G., «Gastos de comunidad de vivienda familiar de carácter ganancial cuyo uso se atribuye a los hijos del matrimonio y a uno de los cónyuges tras el divorcio. Comentario STS, de 27 de junio de 2018 (RJ 2018, 2929). BIB 2019/5834», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, N.º 110, 2019. Editorial Civitas.

MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», RODRÍGUEZ TAPIA, J.M., y ARANDA RODRÍGUEZ, R (Coordinadores), *Artículo 14*, Pamplona (Navarra), Civitas ediciones, 2011.

MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 2,* Editorial Aranzadi, 2011, ISBN 978-84-470-3628-8.

MONTERO AROCA, J., *El nuevo proceso civil. Tutela en Materia de Propiedad Horizontal*, 2001, Editorial Tirant Online. TOL 55.978.

MONTÓN REDONDO, A., «La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia», CABAÑAS GARCÍA, J.C., (Coor.), *Capítulo décimo,* Editorial Trivium, ISBN 84-7855-742-3.

MORGADO FREIGE, M.P., «El Tribunal Supremo cierra a las comunidades de propietarios la vía de la mediación al adjudicarles la condición de consumidores. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de abril de 2021» *Diario La Ley Mediación y Arbitraje*, N.º 7, abril – junio, 2021, Editorial Wolters Kluwer.

MORGADO FREIGE, M.P., «La comunidad de propietarios en el ámbito de la propiedad horizontal no tiene la consideración de consumidora. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 19 de febrero de 2019», *Diario La Ley Mediación y Arbitraje*, N.º 7, abril – junio 2021, Editorial Wolters Kluwer.

MUÑOZ GARCÍA, C., *Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afección del bien en caso de transmisión),* Editorial Dykinson, 2006, ISBN 84-9772-792-4.

MUÑOZ, J.J. «Administración Rústica y Urbana», *Revista del CGCAFE*. N.º 167, 1º Trimestre 2014.

NASARRE AZNAR, S. y VAN DER MERWE, C., *Bienes en Común. Capítulo VI. La propiedad horizontal,* Editorial Tirant Online. 2015. TOL5.203.461.

NÚÑEZ MUÑIZ, M.C., «La influencia de los sistemas romano y germánico en la regulación de nuestro derecho sucesorio», *LA LEY. Derecho de familia,* N.º 12, cuarto trimestre de 2016, Editorial Wolters Kluwer. LA LEY 7876/2016.

ORDÁS ALONSO, M. «La mora del deudor: concepto, presupuestos, efectos, cesación.», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, *parte Jurisprudencia y. Comentarios*, N. º7, 2014, Editorial Aranzadi, BIB 2014\3680.

ORDÁS ALONSO, M. *Revista Aranzadi Doctrinal parte Legislación. Doctrina*, N.º 4, 2019, Cizur Menor, Editorial Aranzadi.

ORELLANA CANO, N., «Comentario Artículo 1725. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2009, SP/DOCT/12319.

ORELLANA CANO, N.A., «Comentario Artículo 1279. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2009, SP/DOCT/11715.

ORELLANA CANO, N.A., «Comentario Artículo 1280. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2009, SP/DOCT/11716.

ORTEGA MARQUEZ, T.E., *Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal*, Universidad de Cuenca, 2018.

PEREA GONZÁLEZ, A., «Diálogos para el futuro judicial XXXVII. Vivienda y perspectiva legislativa. Plan de choque de la Justicia», *Diario La Ley*, N.º 9993, de 20 de enero de 2022, Editorial Wolters Kluwer.

PÉREZ ALARCOS, A., «La morosidad hipotecaria sigue cayendo mientras se dispara la del consumo: así han evolucionado desde el boom», el 9 de octubre de 2019, <https://www.idealista.com/news/finanzas/economia/2019/10/09/777864-la-morosidad-hipotecaria-sigue-cayendo-mientras-se-dispara-la-del-consumo-asi-han>Instituto Nacional de Estadística. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

PÉREZ UREÑA, A.A., «La atribución del uso de la vivienda familiar y el pago de los gastos de la Comunidad de propietarios. Práctica de Tribunales», *LA LEY 9199/2014, Sección Tribuna Libre*, N.º 112, enero-febrero 2015, Wolters Kluwer.

PÉREZ UREÑA, A.A., «La reclamación a las comunidades de propietarios por deudas contraídas con terceros: el problema de la legitimación pasiva. Práctica de Tribunales», *LA LEY 3548/2013 Sección Estudios*, N.º 103, julio-agosto 2013.

POLO PORTILLA, M.J. «¿Cómo saber si el vendedor está al corriente de pago de los gastos comunes?», *Opinión en Revista Sepín,* octubre, 2019, SP/DOCT/83030.

POLO PORTILLA, M.J. «¿Cuándo un propietario puede dejar de pagar los gastos comunes?», *Opinión en Revista Sepín*, enero, 2021, SP/DOCT/109039.

POLO PORTILLA, M.J. y GAMELLA CARBALLO, S., «Presentación de Jurisprudencia Al Detalle: Nuevos servicios comunes en la Comunidad de Propietarios», *Notas y Comentarios*, Editorial *Sepín,* octubre, 2020, SP/DOCT/106933.

POLO PORTILLA, M.J., «¿Cuándo un propietario puede dejar de pagar los gastos comunes?» *Opinión en Revista Sepín*, enero, 2021SP/DOCT/109039.

POLO PORTILLA, M.J., «El art. 17.12 establece que el acuerdo por el que se establece limitaciones o condiciones al ejercicio de la actividad vacacional no tiene efectos retroactivos. ¿Afecta a todos los propietarios que tengan licencia o también a aquellos que carecen de la misma, pero la estaban ejerciendo con anterioridad a esta decisión?» *Encuesta Jurídica en Revista Sepín*, octubre, 2020, SP/DOCT/106743.

POLO PORTILLA, M.J., «Gastos Comunes. Crédito preferente», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, enero, 2021, SP/DOCT/109602.

POLO PORTILLA, M.J., «Gastos Comunes. Devolución de saldos», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, enero, 2021, SP/DOCT/109594.

POLO PORTILLA, M.J., «Gastos comunes. Es necesario que se acuerden en Junta», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* enero 2021, SP/DOCT/109589.

POLO PORTILLA, M.J., «La privación del derecho de voto en las Comunidades de propietarios de Cataluña», *Artículo de Opinión en Revista Sepín,* septiembre, 2016, SP/DOCT/20457.

POLO PORTILLA, M.J., «La rehabilitación energética de los edificios. Modificación de la LPH. Primeras reflexiones y muchas dudas», *Artículo de Opinión en Revista Sepín,* octubre 2021. SP/DOCT/114443.

POLO PORTILLA, M.J., «Los morosos, ¿podrán utilizar la piscina comunitaria?», *Artículo de Opinión en Revista Sepín*, junio, 2018, SP/DOCT/75514.

POLO PORTILLA, M.J., «Los propietarios ausentes en los acuerdos de mejora STS, Sala Primera, de lo Civil, 11-11-2020 (SP/SENT/1072947)», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, enero, 2021, SP/DOCT/109048.

POLO PORTILLA, M.J., «Presentación de Jurisprudencia al Detalle: Sanciones en el régimen de propiedad horizontal», *Notas y Comentarios*, *Editorial Sepín*, agosto, 2022, SP/DOCT/119757.

POLO PORTILLA, M.J., «Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo que la Comunidad "podrá" llevar a cabo y numerosas dudas sin resolver», *Artículo de Opinión en Revista Sepín,* julio, 2022, SP/DOCT/119635.

PORFIRIO CARPIO, L.J., Parte Doctrina. Artículo, *Revista de Derecho Patrimonial,* N.º 40, 2016, Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2016, BIB 2016\21337.

POSTEGUILLO GÓMEZ, S., *Los asesinos del emperador*, Barcelona, Editorial Planeta, 2013, p. 964, ISBN: 978-84-08-11832-9.

PUCHE RAMOS, A., «Exoneración e individualización del gasto comunitario. Doctrina del Tribunal Supremo», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, septiembre, 2020, SP/DOCT/106569.

PUCHE RAMOS, A., «Objeto de la acción de impugnación de acuerdos comunitarios: Acuerdos colectivos y anulables, no nulos de pleno Derecho STS, Sala Primera, de lo Civil, de 12-1-2022 (SP/SENT/1128051)», *Jurisprudencia Comentada en Revista Sepín*, marzo, 2022, SP/DOCT/119002.

PUENTE Y FRANCO, A. y DÍAZ, J.F. *Historia de las Leyes, Plebiscitos y Senadoconsultos más notables desde la fundación de Roma hasta Justiniano,* Madrid, Editorial Vicente de Lalama, 1840.

PULGAR EZQUERRA, J., «La protección contractual del sobreendeudamiento del consumidor hipotecario», *Revista de Derecho Mercantil parte Estudios*, N.º 291, 2014, Pamplona, Editorial Civitas.

PULGAR EZQUERRA, J., «La reestructuración preconcursal de empresas en crisis. "Preconcursalidad y reestructuración empresarial"», 3ª Ed., La Ley, LA LEY 4137/2021

PURCALLA BONILLA. M.A., «Las garantías del crédito salarial en el Estatuto de los Trabajadores y en la Ley Concursal», *Diario La Ley. LA LEY 483/2006*, *Sección Doctrina,* N.º 6464, 18 de abril de 2006, Año XXVII, Ref. D-99.

RAGONI, M.L., «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V. Libro Cuarto. Artículos 1882 a 2276», HERRERA M., CARAMELO, G. PICASSO, S. (Dir.), *Comentario al Artículo 2049 del Código Civil y Comercial de la nación,* 2ª Edición, Editado por Ministerio de justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. 2016, ISBN Tomo 5: 978-987-3720-34-5.

RAMS ALBESA, J., *La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia,* Editorial Trivium, 1999, ISBN 84-7855-742-3.

REBOLLEDO VARELA, A.L., «La repercusión sobre el arrendatario de vivienda de los gastos generales y servicios individuales: el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Actualidad Civil, Sección A Fondo*, *Editorial La Ley. LA LEY 2/2004,* tomo 1, N.º 3, quincena del 1 al 15 febrero de 2004, p. 229.

RÍOS SALMERÓN, B., «La preferencia por salarios y el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria», *Relaciones Laborales Editorial LA LEY 653/2001, Sección Comentarios de jurisprudencia*, tomo 1, 1985, p. 544.

RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E., «Comentario Artículo 410. Comienzo de la litispendencia. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, marzo, 2010, SP/DOCT/13453.

RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E., «La Ley 1/2013, de protección a deudores hipotecarios y las cuestiones de constitucionalidad y prejudicial», *Revista Aranzadi Doctrinal parte Estudios,* N. º9, 2014, Cizur Menor, Editorial Aranzadi.

RODRÍGUEZ BEREIJO, A., «El principio de capacidad económica en una encrucijada», *Revista española de Derecho Financiero parte Estudios*, N.º 191, 2021, Editorial Civitas, BIB 2021\4598.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, C., «La interrupción extrajudicial de la prescripción extintiva», *Práctica de Tribunales, Sección Estudios,* N.º 31, octubre 2006, Editorial La Ley. LA LEY 3007/2006.

RODRÍGUEZ- ROSADO, B., «El reconocimiento de deuda y sus efectos», *Revista de Derecho Patrimonial, Parte Artículos,* N.º 20, 2008, Cizur Menor, Editorial Aranzadi, BIB 2008\36.

RODRÍGUEZ ROSADO, B., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 9*, MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., (Dir.), Editorial Aranzadi, 2011, ISBN 978-84-470-3628-8.

RODRÍGUEZ TAPIA, J.M., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., (Dir.), *Artículo 10*, Editorial Aranzadi, 2011, ISBN 978-84-470-3628-8.

RODRÍGUEZ TAPIA, J.M., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», Miquel González, J. M., (Dir.), *Artículo 20*, Editorial Aranzadi, 2011, ISBN 978-84-470-3628-8.

ROSA BOBO, F., «El INVIFAS: un organismo autónomo sujeto al régimen de la propiedad horizontal», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, mayo 2001, SP/DOCT/1046.

ROSAT ACED, C., y SALA FRANCO, T., *Relaciones laborales*, Editorial Tirant Online, 2003, TOL293.099.

ROSAT ACED, I. y JIMÉNEZ LUJÁN, J.J., «Los complejos inmobiliarios privados», Dossier PH, N.º 25, 2017, Editorial Tirant online, TOL6.196.627.

ROSAT ACED, I., y JIMÉNEZ LUJÁN, J.J., *Dossier PH N.º 35: Compendio sobre el Administrador de Fincas,* Editorial Tirant online, 10 de diciembre de 2018, Documento TOL6.940.713.

RUIZ RICO RUIZ, J.M., «Propiedad Horizontal. Tomo II», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., (Dir.), *Comentario al artículo 24 LPH*, Editado por CGPJ, 2008, ISBN 978-84-92596-00-3.

SABATÉ i VIDAL, J.M., y FUENTES i GASCÓ, J.R., «Derecho público y derecho privado en las concesiones administrativas de dominio de los puertos y dársenas deportivas», *Actualidad Administrativa,* N.º 5, mayo, 2015, Editorial Wolters Kluwer.

SALAS CARCELLER, A., «Comentario Artículo 989. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2009, SP/DOCT/10798.

SALGADO MEJÍA, R.A., y VELASQUEZ MONCADA, C.A., «Procedimiento monitorio hondureño desde el derecho procesal comparado europeo. Garantía constitucional del derecho a la defensa», *Revista Portal de la Ciencia,* N.º 15, 2013.

SALGADO, M., «La crisis del crédito hipotecario subprime: una revisión teórica», *Revista Realidad,* N.º 128, 2011.

SÁNCHEZ ARISTI, R., «Comentarios al Código Civil», BIB 2009\1705. *Editorial Aranzadi*, enero, 2009, ISBN 978-84-9903-307-5.

SÁNCHEZ CALERO, F.J., Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., *Manual de derecho Inmobiliario Registral,* 5ª Ed., Tirant lo Blanch, 2017, pp. 65-66, ISBN 978-84-9169-273-7.

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A., «Comentario a la Sentencia de 5 de julio de 2010 (RJ 2010, 5701)», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil parte Sentencias, Resoluciones, Comentarios,* N. º 86/2011., Pamplona, Editorial Civitas, 2011, BIB 2011\860.

SÁNCHEZ MELGAR, J., «Reflexiones en torno al principio de la irretroactividad de las disposiciones penales desfavorables. Un nuevo camino para hacer valer los cambios jurisprudenciales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, febrero, 2014, SP/DOCT/18177.

SEIJAS QUINTANA, J.A., «Comentario Artículo 1450. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2009, SP/DOCT/12045.

SIERRA PÉREZ, I., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., (Dir.), *Artículo 5,* Editorial Aranzadi, 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

SIERRA PÉREZ, I., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., (Dir.), *Artículo 15,* Editorial Aranzadi, 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

SIERRA PÉREZ, I., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., (Dir.), *Artículo 22,* Editorial Aranzadi, 2011. ISBN 978-84-470-3628-8.

SIERRA PÉREZ, I., *Citación, constitución de Junta y responsabilidad de la Comunidad. Estudios sobre la Reforma de la Propiedad Horizontal*, Tirant online, 2006, TOL1.049.819.

SIERRA PÉREZ, I., *Citación, constitución de Junta y responsabilidad de la Comunidad. Estudios sobre la Reforma de la Propiedad Horizontal. Responsabilidad de la comunidad frente a terceros: Demanda conjunta a la Comunidad y a los comuneros,* Tirant online, 2006, TOL 1.049.819.

SIERRA PÉREZ, I., *Obligaciones "propter rem" hoy: los gastos comunes en la propiedad horizontal,* Editorial Tirant Online, 2002, TOL 215.623.

SILVESTRE LÓPEZ, J.L., «El embargo: aspectos generales», *Revista Fórum Fiscal*, N.º 261, Sección Opinión, Wolters Kluwer, LA LEY 1721/2020.

TALÉNS VISCONTI. E.E., «La preferencia de los créditos concursales a favor de los trabajadores: privilegio especial y general», *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal*, N.º 28, Sección Varia, Primer semestre de 2018, Editorial Wolters Kluwer. LA LEY 19385/2017.

TORRES LÓPEZ, A., «¿Qué hacer cuando el propietario moroso ha fallecido?», *Artículo de Opinión en Revista Sepín*, diciembre 2014, editorial *Sepín*, SP/DOCT/18069.

TORRES LÓPEZ, A., «Artículo 21. La reclamación a morosos», *Artículo monográfico en Revista Sepín,* 2016, SP/DOCT/21001.

VALLESPÍN PÉREZ, D., «Algunas reflexiones acerca de la impugnación de acuerdos de la junta de propietarios (art. 18 LPH)», *Práctica de tribunales*, N.º 105, noviembre-diciembre, 2013, Editorial Wolters Kluwer.

VELA TORRES, P.J., «Consideración de las comunidades de propietarios como consumidores», *Diario La Ley, n.º 9892*, de 15 de julio de 2021, Editorial Wolters Kluwer.

VENDRELL SANTIVERI, E., «Comentario Artículo 553-24. Derecho de voto. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2015, SP/DOCT/20002.

VENDRELL SANTIVERI, E., «Comentario Artículo 553-30. Vinculación de los acuerdos. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2015, SP/DOCT/20008.

VENDRELL SANTIVERI, E., «Comentario Artículo 553-31. Impugnación. LEY 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín*, junio, 2015, SP/DOCT/20009.

VENTOSO ESCRIBANO, A., «Propiedad Horizontal. Tomo I», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Y GONZÁLEZ MARTÍN L.A. (Dir.), *Artículo 2,* Editado por CGPJ, 2008, ISBN 978-84-96809-86-4.

VENTOSO ESCRIBANO, A., «Propiedad Horizontal. Tomo I», DÍEZ NÚÑEZ, J.J. Y GONZÁLEZ MARTÍN L.A. (Dir.), *Artículo 3*, Editado por CGPJ, 2008, ISBN 978-84-96809-86-4.

VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A., *Derecho de propiedad horizontal*, Editorial Bosch, 2000, ISBN 8476767501.

VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A., y VENTURA-TRAVESET Y HERNÁNDEZ, A., *Derecho de propiedad horizontal: Pisos y locales ante la ley 49 de 21 de julio de 1960: antecedentes históricos, doctrina, jurisprudencia y comentarios a la ley vigente.* 5ª Ed., Editorial Bosch, 1992, ISBN 8476762240.

WACKE, A., «Las reformas más importantes del BGB desde su promulgación en 1900, con especial referencia al derecho de obligaciones», *Revista chilena de derecho. Versión On-line*, vol. 40, N.º 2 Santiago, agosto, 2013. ISSN 0718-3437. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372013000200015>.

YÚFERA SALES, P., «Comentario Artículo 553-11. Estatutos. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2015, SP/DOCT/19989.

YÚFERA SALES, P., «Comentario Artículo 553-4. Créditos y deudas. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2015, SP/DOCT/19982.

YÚFERA SALES, P., «Comentario Artículo 553-5. Afección real. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio, 2015, SP/DOCT/19983.

YÚFERA SALES, P., «Comentario Artículo 553-6. Fondo de reserva. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* junio 2015, SP/DOCT/19984.

YZQUIERDO TOLSADA, M., «Prescripción de la acción de responsabilidad civil: novedades y cuestiones pendientes», *Artículo Monográfico en Revista Sepín,* octubre, 2015, SP/DOCT/20135.

ZURILLA CARIÑANA M.A., «Jurisprudencia relativa a la prescripción o caducidad de la afección real concedida a favor de la comunidad de propietarios sobre los pisos o locales para el cobro de gastos de comunidad», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil parte Doctrina*, Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 1994, BIB 1994\174.

ZURILLA CARIÑANA, M.A., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal*. Editorial Aranzadi, 2014, ISBN 978-84-9059-496-4.

ZURILLA CARIÑANA, M.A., «Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coor.), *Comentario al Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi, 2020, ISBN 978-84-1309-280-5.

3.- Otras fuentes

EL COMERCIO., 24 de agosto de 2022, <https://www.elcomercio.es/economia/sindicatos-piden-ayudas-20220824142815-ntrc.html>

EXPANSIÓN, <https://datosmacro.expansion.com/energia/precios-gasolina-diesel-calefaccion/espana>

HERALDO. 22 de julio de 2020. M. López.

https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2020/07/22/la-morosidad-en-los-recibos-no-domiciliados-del-ibi-alcanzo-el-38-en-junio-1387345.html

IMPERIUM.ORG.,<https://www.imperivm.org/las-insulas-los-edificios-romanos-de-varios-pisos-de-altura/>

NOVALUZ. https://novaluz.es/blog/informe-iea-mercado-electrico/

UNESPA Página Web. 29 de marzo de 2021. <https://www.unespa.es/notasdeprensa/coches-hibridos-electricos-2019-espana/>

SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

Abreviaturas

AC	Aranzadi Civil
BOE	Boletín Oficial del Estado
CENDOJ	Centro de Documentación Judicial (CGPJ)
ECLI	Identificador Europeo de Jurisprudencia
JUR	Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi
RJ	Repertorio de Jurisprudencia [Aranzadi]
SP	Sepin
TOL	Tirant Online

1.- Tribunal de Justicia de la Unión Europea

STJUE, Sala Primera, 8 de mayo de 2019. SP/SENT/1000851.
STJUE, Sala Cuarta, 16 de julio de 2020. SP/SENT/1057378.

2.- Tribunal Constitucional

STC, Sala Segunda, 247/1993, de 19 de julio. SP/SENT/100425.
STC, Pleno, 301/1993, de 21 de octubre de 1993. BOE-T-1993-26833.
STC, Sala Primera, 202/1997, de 25 de noviembre. ECLI:ES:TC:1997:202.
STC, Sala Primera, 45/1997, de 11 de marzo. ECLI:ES:TC:1997:45.

3.- Tribunal Supremo

3.1.- Sala Primera

STS, Sala Primera, 30/1995, de 1 de febrero. RJ 1995/1220.
STS, Sala Primera, 1.078/1995, de 18 de diciembre. TOL1.668.190.
STS, Sala Primera, de 26 de enero de 1999. SP/SENT/15940.
STS, Sala Primera, 84/2003, de 6 de febrero. SP/SENT/42088.
STS, Sala Primera, 311/2004, de 15 de abril. SP/SENT/56399.
STS, Sala Primera, 1013/2004, de 14 de octubre. SP/SENT/62247.
STS, Sala Primera, de 19 de julio de 2006. SP/SENT/95100.
STS, Sala Primera, 15/2007, de 18 de enero. SP/SENT/103135.
STS, Sala Primera, 728/2008, de 17 julio. RJ 2008\4481.
STS, Sala Primera, 335/2009, de 29 de mayo. SP/SENT/462119.
STS, Sala Primera, 466/2009, de 2 de julio. SP/SENT/465538.
STS, Sala Primera, 446/2010, de 5 de julio. SP/SENT/514643.
STS, Sala Primera, 427/2011, de 7 de junio. SP/SENT/636555.
STS, Sala Primera, 671/2011, de 14 de octubre. SP/SENT/651637.
ATS, Sala Primera, de 30 de mayo de 2012. SP/AUTRJ/849103.

STS, Sala Primera, 707/2012, de 27 de noviembre. SP/SENT/701677.
STS, Sala Primera, 184/2013, de 7 de marzo. SP/SENT/714422.
STS, Sala Primera, de 13 de septiembre de 2013, SP/SENT/734027.
STS, Sala Primera, 601/2013, de 4 de octubre. RJ 2013,7053.
STS, Sala Primera, 613/2013, de 22de octubre. SP/SENT/740040.
STS, Sala Primera, 50/2014, de 6 de febrero. SP/SENT/751228.
STS, Sala Primera, 379/2014, de 15 de julio. SP/SENT/772046.
STS, Sala Primera, de 25 de septiembre de 2014. SP/SENT/781907.
STS, Sala Primera, de 1 de octubre de 2014. RJ 2004/5899.
STS, Sala Primera, de 22 de octubre de 2014. RJ 2014/5387.
STS, Sala Primera, 26/2015, de 10 de febrero. RJ 2015\388.
STS, Sala Primera, 97/2015, de 24 de febrero. RJ 2015\946.
ATS, Sala Primera, de 18 de marzo de 2015. SP/AUTRJ/849176.
STS, Sala Primera, 211/2015, de 22 de abril. SP/SENT/810253.
STS, Sala Primera, 622/2015, de 5 de noviembre. SP/SENT/831337.
STS, Sala Primera, 721/2016, de 5 de diciembre RJ 2016, 6310.
STS, Sala Primera, 45/2017, de 25 de enero. SP/SENT/887122.
STS, Sala Primera, de 4 de octubre de 2017. SP/SENT/921583.
STS, Sala Primera, 62/2018, de 5 de febrero. SP/SENT/936604.
STS, Sala Primera, 381/2018, de 21 de junio. SP/SENT/961085.
STS, Sala Primera, de 27 junio de 2018. SP/SENT/961207.
STS, Sala Primera, 586/2018, de 18 de octubre RJ 2018/5862.
STS, Sala Primera, 1/2019, de 8 de enero. TOL 6.988.643.
STS, Sala Primera, 74/2019, de 5 de febrero. RJ 2019\340.
STS, Sala Primera, 216/2019, de 5 de abril. SP/SENT/998229.
STS, Sala Primera, 326/2019, de 6 de junio RJ 2019, 2213.
STS, Sala Primera, 449/2019, de 18 julio. RJ 2019\2990.
STS, Sala Primera, 584/2019, de 5 de noviembre. SP/SENT/1024415.
STS, Sala Primera, 642/2019, de 27 de noviembre. SP/SENT/1026930.
STS, Sala Primera, 142/2020, de 2 de marzo. SP/SENT/1040990.
STS, Sala Primera, 242/2020, de 3 de junio SP/SENT/1053618 Id Cendoj: 28079110012020100233.
STS, Sala Primera 279/2020, de 10 de junio. SP/SENT/1057548.
STS, Sala Primera, 590/2020, de 11 noviembre. RJ 2020\4243.
STS, Sala Primera, 2/2021, de 13 de enero. SP/SENT/1081132.
STS, Sala Primera, de 30 de marzo de 2021. Id Cendoj: 28079110012021100177.
STS, Sala Primera, 197/2021, de 12 de abril. SP/SENT/1094937.
STS, Sala Primera, 201/2021, de 13 de abril. TOL8.403.325.
STS, Sala Primera, 276/2021, de 10 de mayo. SP/SENT/1098455.
STS, Sala Primera, 489/2021, de 6 de julio. TOL 8.510.320.
STS, Sala Primera, 769/2021, de 4 de noviembre. SP/SENT/1121040.
STS, Sala Primera, 12/2022, de 12 de enero. SP/SENT/1128051.
STS, Sala Primera, 154/2022, de 28 de febrero. SP/SENT/1136571.
STS, Sala Primera, 363/2022, de 4 de mayo. SP/SENT/1144033.
STS, Sala Primera, 411/2022, de 23 de mayo. SP/SENT/1148914.

3.2.- Sala Cuarta

STS, Sala Cuarta, de 20 de enero de 2015. SP/SENT/802733

4.- Audiencia Nacional

SAN, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 1.ª, de 27 de septiembre de 2019. SP/SENT/1020854.

5.- Tribunales Superiores de Justicia

Principado de Asturias

STSJ Principado de Asturias, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sec. 1ª, 358/2021, de 30 abril de 2021, Rec. 207/2020. ECLI: ES:TSJAS:2021:1367.

Cataluña

STSJ Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 4.ª, 654/2014, de 16 de septiembre. SP/SENT/787040.

6.- Audiencias Provinciales

A Coruña

SAP A Coruña, Sec. 6.ª, 450/2004, de 15 de julio. SP/SENT/82613.
SAP A Coruña, Sec. 3.ª, 54/2020 de 3 junio. JUR 2020\299766.
SAP A Coruña, Sec. 3.ª, 49/2021, de 4 de febrero. SP/SENT/1093437.
SAP A Coruña, Sec. 5.ª, 100/2022, de 25 de marzo. SP/SENT/1147437.

Álava

SAP AP Álava, Sec. 1.ª, 124/2022, de 9 de febrero, SP/SENT/1148814.

Albacete

SAP Albacete, Sec. 2.ª, 82/2015, de 7 de septiembre. SP/SENT/829507.
SAP Albacete, Sec. 1.ª, 442/2016, de 5 de diciembre. SP/SENT/885474.

Alicante

SAP Alicante, Sec. 5.ª, 572/2004 de 20 de octubre de 2004. TOL 524.416.
SAP Alicante, Sec. 5.ª, 100/2011, de 3 de marzo. SP/SENT/631638.
SAP Alicante Sec. 5.ª, 97/2012, de 7 marzo. AC 2012\883.
SAP Alicante, Sec. 5.ª, 149/2013, de 21 de marzo. SP/SENT/722640.
SAP Alicante, Sec. 5.ª, 393/2016, de 3 de octubre SP/SENT/880638.
SAP Alicante, Elche, Sec. 9.ª, 575/2018, de 18 de diciembre. SP/SENT/990717.

Almería

SAP Almería, Sec. 2.ª, 22/2014, de 31 de enero. SP/SENT/759881.

Asturias

SAP Asturias, Oviedo, Sec. 5.ª, 17/2014, de 27 de enero. SP/SENT/753947.
SAP Asturias, Oviedo, Sec. 1.ª, 787/2019, de 2 de octubre. 0SP/SENT/1036824.
SAP Asturias, Oviedo, Sec. 6.ª, 125/2021, de 22 de marzo. SP/SENT/1100124.

Ávila

SAP Ávila, Sec. 1.ª, 193/2018, de 14 de septiembre. SP/SENT/977177.

Badajoz

SAP Badajoz, Sec. 2.ª, 247/2014, de 22 de octubre. SP/SENT/791446.
SAP Badajoz, Sec. 2.ª, 53/2017, de 20 de febrero. SP/SENT/897283. Tol 6.027.344.

Baleares

SAP Baleares, Sec. 3º, 525/2006, de 29 noviembre. JUR 2007\38335.
SAP Baleares, Sec. 5.ª, 63/2016, de 7 de marzo. SP/SENT/850914.
SAP Baleares, Sec. 3.ª, 89/2018, de 28 de febrero. SP/SENT/950360.
AP Baleares, Sec. 3.ª, 217/2018, de 11 de mayo. SP/SENT/962819.
SAP Baleares, Sec. 4.ª, 3/2021, de 15 de enero. SP/SENT/1095092.
SAP Baleares, Sec. 4.ª, 70/2021, de 15 de febrero. SP/SENT/1096170.
SAP Baleares, Sec. 4.ª, 163/2022, de 31 de marzo. SP/SENT/1150227.

Barcelona

SAP Barcelona, Sec. 14.ª, 405/2016, de 20 de diciembre. SP/SENT/891130
SAP Barcelona, Sec. 17.ª, 590/2017, de 13 de septiembre. SP/SENT/929058.
SAP Barcelona, Sec. 17.ª, 158/2019, de 8 de marzo. SP/SENT/996275
SAP Barcelona, Sec. 17.ª, 577/2019, de 21 de noviembre. SP/SENT/1028457.
SAP Barcelona, Sec. 1.ª, 39/2020, de 5 de febrero. SP/SENT/1038917.
SAP Barcelona, Sec. 1.ª, 608/2020, de 30 de diciembre. SP/SENT/1083041.
SAP Barcelona, Sec. 14.ª, 63/2021, de 15 de febrero. SP/SENT/1094336.
SAP Barcelona, Sec. 1.ª, 346/2021, de 14 de mayo. SP/SENT/1110562.
SAP Barcelona, Sec. 1.ª, 494/2021, de 16 de julio. SP/SENT/1114916.

Burgos

SAP Burgos, Sec. 2.ª, 184/2007, de 2 de mayo. SP/SENT/154758.
SAP Burgos, Sec. 2.ª, 113/2019, de 29 de marzo. SP/SENT/1009252.
SAP Burgos, Sec. 2.ª, 113/2021, de 29 de marzo. SP/SENT/1101497.

Cádiz

SAP Cádiz Secc. 5º, de 2 de noviembre de 2005 (JUR 2006/168984.
SAP Cádiz, Sec. 5.ª, 52/2006, de 28 de abril. SP/SENT/96593.
SAP Cádiz, Sec. 2.ª, 149/2009, de 9 de junio. SP/SENT/472903.
SAP Cádiz, Sec. 2.ª, 343/2017, de 29 de noviembre. SP/SENT/941717.
SAP Cádiz, Jerez de la Frontera, Sec. 8.ª, 33/2018, de 12 de marzo. SP/SENT/972849.
SAP Cádiz, Sec. 2.ª, 200/2019, de 26 de junio. SP/SENT/1016038.
SAP Cádiz, Sec. 2.ª, 318/2019, de 28 de octubre. SP/SENT/1036449.

Cantabria

SAP Cantabria, Sec. 1.ª, 216/2005, de 22 de junio. SP/SENT/72467.
SAP Cantabria, Sec. 2.ª, 550/2019, de 29 de octubre. SP/SENT/1028747.
SAP Cantabria, Sec. 4.ª, 438/2021, de 9 de junio. SP/SENT/1106193.

Castellón

SAP Castellón, Sec. 3.ª, 471/2007, de 22 de octubre. SP/SENT/160840.
SAP Castellón, Sec. 3.ª, 912/2021, de 18 de noviembre. SP/SENT/1133974.

Girona

SAP Girona, Sec. 2.ª, 27/2010, de 27 de enero. JUR 2010\180002.
SAP Girona, Sec. 2.ª, 401/2019, de 22 de octubre. SP/SENT/1026486.

Granada

SAP Granada, Sección 3ª, 274/2003 de 22 de marzo. JUR 2003\185196.

Guipúzcoa

SAP Guipúzcoa, Sec. 3.ª, 339/2013, de 18 de noviembre. SP/SENT/767408.
SAP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 169/2018, de 12 de abril. SP/SENT/964233.
SAP Guipúzcoa, Sec. 3.ª, 61/2018, de 18 de junio. SP/SENT/976392.
SAP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 443/2019, de 28 de mayo. SP/SENT/1016745.

Huelva

SAP Huelva, Sec. 1.ª, 191/2010, de 25 de octubre. AC 2011\1695.
SAP Huelva, Sec. 2.ª, 196/2011, de 2 de diciembre. SP/SENT/663028.

Huesca

SAP Huesca, Sec. 1.ª, 156/2019, de 26 de diciembre. SP/SENT/1037152

Las Palmas

SAP Las Palmas, Sec. 4.ª, 467/2002, de 17 julio. JUR 2003\6197.
SAP Las Palmas, Sec. 5.ª. 151/2008 de 30 de abril. TOL7.034.301.
SAP Las Palmas, Sec. 4.ª, 94/2010, de 26 de febrero. AC 2010\1680.
SAP Las Palmas, Sec. 4.ª, 261/2018, de 23 de abril, SP/SENT/973447.
SAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 121/2019, de 8 de marzo, SP/SENT/1011199,
SAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 383/2019, de 13 de septiembre. SP/SENT/1033340.
SAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 84/2020, de 13 de febrero. SP/SENT/1058927,
SAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 474/2021, de 10 de septiembre. SP/SENT/1124920.

León

SAP León, Sec. 2ª, 329/1998 de 1 septiembre. AC 1998\1834,
SAP León, Sec. 2.ª, 31/2011, de 1 de febrero. SP/SENT/625276,
SAP León, Sec. 1ª, 243/2011, de 17 junio. JUR 2011\265469,
SAP León, Sec. 2.ª, 31/2019, de 1 de febrero. SP/SENT/992908,

Lleida

SAP Lleida, Sec. 2.ª, de 31 de marzo. SP/SENT/860473,
SAP Lleida, Sec. 2.ª, 626/2021, de 14 de octubre. SP/SENT/1125560,

Lugo

SAP Lugo, Sec. 1.ª, 262/2020, de 22 de mayo (SP/SENT/1057167,
SAP Lugo, Sec. 1.ª, 126/2022, de 21 de febrero. SP/SENT/1148803,

Madrid

SAP Madrid, Sec. 11.ª 135/2005 de 22 de marzo. JUR 2005\111252.
AAP Madrid, Sec. 9.ª, 344/2005, de 20 de diciembre. SP/AUTRJ/839079.
SAP Madrid, Sec. 2ª, de 29 de marzo. JUR 2006/190647.
SAP Madrid, Sec. 14.ª, 242/2008, de 9 de mayo. SP/SENT/167065.
SAP Madrid, Sec. 14.ª, 549/2008, de 14 de octubre. SP/SENT/441669.

AAP Madrid, Sec. 14.ª, 748/2008, de 26 de diciembre. TOL 7.115.219.
AAP Madrid, Sec. 14ª, 102/2009, de 28 abril. JUR 2010\280100.
SAP Madrid, Sec. 8.ª, 54/2010, de 8 de febrero. SP/SENT/504685.
SAP Madrid, Sec. 10.ª, 396/2010, de 22 de septiembre. SP/SENT/537910.
SAP Madrid, Sec. 11.ª, 270/2012, de 11 de mayo. SP/SENT/690394.
SAP Madrid, Sec. 9.ª, 443/2013, de 18 de octubre. SP/SENT/747549.
SAP Madrid, Sec. 13.ª, 324/2015, de 6 de octubre. SP/SENT/831808.
SAP Madrid, Sec. 19.ª, 242/2016, de 15 de junio. SP/SENT/869752.
SAP Madrid, Sec. 13.ª, 432/2016, de 21 de octubre. SP/SENT/878298.
SAP Madrid, Sec. 11.ª, 213/2017, de 1 de junio. SP/SENT/912220.
AAP Madrid, Sec. 8.ª, 322/2017, de 22 de septiembre. SP/AUTRJ/924131.
SAP Madrid, Sec. 20.ª, 364/2017, de 16 de octubre. SP/SENT/928893.
SAP Madrid, Sec. 9.ª, 71/2018, de 8 de febrero de 2018.
SAP Madrid, Sec. 12.ª, 68/2018, de 22 de febrero. SP/SENT/958934.
SAP Madrid, Sec. 28.ª, 438/2018, de 20 de julio. SP/SENT/972258.
SAP Madrid, Sec. 25.ª, 456/2018, de 18 de diciembre. SP/SENT/995993.
SAP Madrid, Sec. 14.ª, 8/2019, de 21 de enero. SP/SENT/995763.
SAP Madrid, Sec. 8.ª, 103/2019, de 12 de marzo. SP/SENT/1000966.
SAP Madrid, Sec. 9.ª, 172/2019, de 28 de marzo. SP/SENT/1001066.
SAP Madrid, Sec. 14.ª, 254/2019, de 4 de junio. SP/SENT/1023396.
AAP Madrid, Sec. 13.ª, 212/2019, de 26 de julio. SP/AUTRJ/1015439.
SAP Madrid, Sec. 12.ª, 362/2019, de 30 de julio. SP/SENT/1021882.
SAP Madrid, Sec. 13.ª, 377/2019, de 15 de noviembre, SP/SENT/1040746.
SAP Madrid, Sec. 12.ª, 15/2020, de 23 de enero, SP/SENT/1046980.
SAP Madrid, Sec. 9.ª, 41/2020, de 23 de enero, SP/SENT/1046224.
SAP Madrid, Sec. 14.ª, 124/2020, de 20 de abril, SP/SENT/1062872.
SAP Madrid, Sec. 9ª, 230/2020, de 1 de junio SP/SENT/1059325.
SAP Madrid, Sec. 10.ª, 270/2020, de 26 de junio. SP/SENT/1061025.
SAP Madrid, Sec. 13.ª, 265/2020, de 21 de julio. SP/SENT/1066329.
SAP Madrid, Sec. 18.ª, 257/2020, de 17 de septiembre. SP/SENT/1069842.
SAP Madrid, Sec. 10.ª, 440/2020, de 20 de octubre. SP/SENT/1080848.
SAP Madrid, Sec. 11.ª, 429/2020, de 18 de diciembre. SP/SENT/1095501.
AAP Madrid, Sec. 10.ª, 151/2021, de 14 de abril. SP/AUTRJ/1105528.
SAP Madrid, Sec. 9.ª, 198/2021, de 22 de abril. SP/SENT/1107732.
SAP Madrid, Sec. 28.ª, 246/2021, de 18 de junio. SP/SENT/1122420.
SAP Madrid, Sec. 20.ª, 268/2021, de 30 de junio. SP/SENT/1116137.
SAP Madrid, Sec. 19.ª, 225/2021, de 5 de julio. SP/SENT/1116593.
SAP Madrid, Sec. 11.ª, 269/2021, de 19 de julio. SP/SENT/1121939.
SAP Madrid, Sec. 20.ª, 428/2021, de 18 de noviembre. SP/SENT/1136898.
SAP Madrid, Sec. 10.ª, 17/2022, de 14 de enero. SP/SENT/1138404.
SAP Madrid, Sec. 9.ª, 51/2022, de 1 de febrero. SP/SENT/1146010.
SAP Madrid, Sec. 20.ª, 46/2022, de 4 de febrero. SP/SENT/1148873.
SAP Madrid, Sec. 11.ª, 117/2022, de 25 de marzo. SP/SENT/1148876.
SAP Madrid, Sec. 14.ª, 149/2022, de 28 de marzo, SP/SENT/1154968.

Málaga

SAP Málaga, Sec. 5.ª bis, de 1 de octubre de 2003. AC/2003/2259.
SAP Málaga, Sec. 4.ª, 518/2006 de 6 de octubre. JUR 2007\166870.
SAP Málaga, Sec. 4.ª, 360/2007, de 18 de junio. SP/SENT/144975.
SAP Málaga, Sec. 5.ª, 328/2008, de 5 de junio. AC 2011\889.
SAP Málaga, Sec. 4.ª, 150/2012, de 22 de marzo. JUR 2012\195950.

SAP Málaga, Sec. 4.ª, 477/2014, de 14 de octubre. SP/SENT/797526.
SAP Málaga, Sec. 5.ª, 261/2015, de 21 de mayo. SP/SENT/827953.
SAP Málaga, Sec. 5ª 493/2015, de 30 de septiembre. SP/SENT/833210.
SAP Málaga, Sec. 4ª, 570/2016, de 24 de octubre, SP/SENT/889292.
SAP Málaga, Sec. 5.ª, 285/2017, de 31 de mayo. SP/SENT/921347.
SAP Málaga, Sec. 5.ª, 428/2017 de 7 de septiembre. JUR 2018\16055.
SAP Málaga, Sec. 5ª, 668/2017 de 29 de diciembre. JUR 2018\195098.
SAP Málaga, Sec. 4.ª, 8/2018, de 8 de enero. SP/SENT/962493.
SAP Málaga, Sec. 5.ª, 61/2019, de 6 de febrero, SP/SENT/1034979.
SAP Málaga, Sec. 4.ª, 630/2019 de 8 noviembre. JUR 2020\62294.
SAP Málaga, Sec. 4.ª, 177/2020, de 30 de abril, SP/SENT/1061123.
SAP Málaga, Sec. 5.ª, 283/2021, de 29 de abril. SP/SENT/1109474.
SAP Málaga, Sec. 4.ª, 374/2021, de 8 de junio. SP/SENT/1120793.
SAP Málaga, Sec. 5.ª, 416/2021, de 21 de junio. SP/SENT/1129099.

Murcia

SAP Murcia, Sec. 1ª, 447/2009 de 8 de octubre. JUR 2009\459560.
SAP Murcia, Cartagena, Sec. 5.ª, 159/2020, de 7 de octubre. (SP/SENT/1072291).
AAP Murcia, Sec. 1.ª, 252/2021, de 10 de mayo. SP/AUTRJ/1110697.

Orense

SAP Ourense, Sec. 1.ª, 434/2017, de 5 de diciembre. SP/SENT/936919.
SAP Ourense, Sec. 1.ª, 456/2021, de 18 de octubre. SP/SENT/1126208.

Palencia

SAP Palencia, Sec. 1.ª, 224/2020, de 20 de julio. SP/SENT/1069305.

Pontevedra

SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 199/2013, de 21 de marzo. SP/SENT/719058.
SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 298/2017, de 19 de junio. SP/SENT/916889.
SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 120/2021, de 9 de abril. SP/SENT/1103528.
SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 250/2021, de 10 de junio. SP/SENT/1113162.

Salamanca

SAP Salamanca, Sec. 1ª, 31/2008, de 28 de enero. JUR 2008\208435.
SAP Salamanca, Sec. 1.ª, 749/2020, de 16 de diciembre. SP/SENT/1087257.

Santa Cruz de Tenerife

SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 51/2009, de 6 de febrero. JUR 2009\210740.
SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 502/2012, de 30 de octubre. SP/SENT/727367.
SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 113/2018, de 23 de marzo, SP/SENT/967236.
SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 1.ª, 314/2018, de 20 de junio, SP/SENT/976093.
SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 4.ª, 410/2019, de 27 de septiembre. SP/SENT/1035107.

Segovia

SAP Segovia, Sec. 1.ª, 129/2020, de 21 de abril. SP/SENT/1054704.
SAP Segovia, Sec. 1.ª, 76/2021, de 19 de abril. SP/SENT/1107313.

Sevilla

AAP Sevilla, Sec. 8.ª, 22/2017, de 2 de febrero. SP/AUTRJ/929504.
AAP Sevilla, Sec. 5.ª, 141/2017, de 24 de mayo. SP/AUTRJ/920311.

Tarragona

SAP Tarragona, Sec. 3.ª, 14/2021, de 14 de enero. SP/SENT/1082593.

Toledo

AAP Toledo, Sec. 1.ª, 21/2017, de 10 de febrero. SP/AUTRJ/903706.
AAP Toledo, Sec. 1.ª, 57/2017, de 29 de marzo. SP/AUTRJ/909205.

Valencia

SAP Valencia, de 16 de julio de 1987. SP/SENT/4253.
SAP Valencia, Sec. 7.ª, 337/2006, de 29 mayo. JUR 2006\279957.
SAP Valencia, Sec. 9.ª, 8/2007, de 15 de enero. AC 2007\1254.
SAP Valencia, Sec. 11ª, 53/2007, de 31 de enero. JUR 2007\250595.
SAP Valencia, Sec. 7.ª, 463/2007, de 25 de julio. SP/SENT/142050.
SAP Valencia, Sec. 7ª, 651/2007 de 19 noviembre. JUR 2008\84732.
SAP Valencia, Sec. 7.ª, 653/2007, de 19 noviembre. JUR 2008\84708.
SAP Valencia, Sec. 11.ª, 132/2015, de 4 de junio. SP/SENT/834259.
SAP Valencia, Sec. 7.ª, 201/2016, de 13 de mayo. SP/SENT/902731.
SAP Valencia, Sec. 6ª, 74/2018, de 16 de febrero. TOL 6.563.939.
SAP Valencia, Sec. 7.ª, 231/2019, de 29 de mayo. SP/SENT/1014361.
SAP Valencia, Sec. 8.ª, 631/2020, de 23 de diciembre. SP/SENT/1091505.
SAP Valencia, Sec. 11.ª, 81/2021, de 2 de marzo. SP/SENT/1102145.
SAP Valencia, Sec. 8.ª, 132/2018, de 21 de marzo. SP/SENT/950387.
SAP Valencia, Sec. 8.ª, 224/2021, de 26 de mayo. SP/SENT/1109200.
SAP Valencia, Sec. 7.ª, 20/2022, de 24 de enero. SP/SENT/1147304.

Valladolid

SAP Valladolid, Sec. 3.ª, 61/2017, de 7 de enero. SP/SENT/901899.
SAP Valladolid, Sec. 1.ª, 149/2017, de 25 de abril. SP/SENT/908150.
SAP Valladolid, Sec. 1.ª, 71/2021, de 17 de febrero. SP/SENT/1095291.
SAP Valladolid, Sec. 1.ª, 127/2022, de 11 de abril. SP/SENT/1154050.

Vizcaya

SAP Vizcaya, Sec. 3.ª, 290/1998, de 18 junio. AC 1998\1219.
SAP Vizcaya, Sec. 3.ª, 198/2011, de 14 de abril. SP/SENT/643404.
SAP Vizcaya, Sec. 5.ª, 231/2020, de 1 de octubre. SP/SENT/1088954.
SAP Vizcaya, Sec. 3.ª, 381/2020, de 3 de diciembre. SP/SENT/1093401.
SAP Vizcaya, Sec. 3.ª, 127/2021, de 15 de abril. SP/SENT/1105964.

Zaragoza

SAP Zaragoza, Sec. 5.ª, 186/2020, de 25 de febrero. SP/SENT/1054570.
AAP Zaragoza, Sec. 2.ª, 152/2020, de 23 de octubre. SP/AUTRJ/1082389.
SAP Zaragoza, Sec. 5.ª, 134/2021, de 9 de febrero. SP/SENT/1102286.

7.- Resoluciones de la Dirección General de los Registro y del Notariado / Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública[1057]

RDGRN/DGSJFP de 22 marzo de 2000. RJ 2000\2734.
RDGRN/DGSJFP, de 3 de febrero de 2010. SP/SENT/501160.
RDGRN/DGSJFP de 25 de abril de 2012. SP/SENT/677787.
RDGRN/DGSJFP, de 23 de octubre de 2012. SP/SENT/701158.
RDGRN/DGSJFP de 2 de septiembre de 2013. SP/SENT/745541.
RDGRN/DGSJFP de 12 de febrero de 2106. SP/SENT/847119.
RDGRN/DGSJFP, de 7 de abril de 2017. SP/SENT/909416.
RDGRN/DGSJFP, de 25 de julio de 2017. SP/SENT/917056.
RDGRN/DGSJFP, de 27 de julio de 2017. SP/SENT/917069.
RDGRN/DGSJFP, de 11 de mayo de 2018. SP/SENT/959302.
RDGRN/DGSJFP, de 18 de julio de 2018. SP/SENT/964967.
RDGRN/DGSJFP de 12 de diciembre de 2019, SP/SENT/1040352.
RDGRN/DGSJFP de 5 de junio de 2020. SP/SENT/1059446.
RDGRN/DGSJFP de 3 de diciembre de 2020. SP/SENT/1074682.
RDGRN/DGSJFP, de 15 de enero de 2021, SP/SENT/1079408.
RDGRN/DGSJFP, de 22 de enero de 2021, SP/SENT/1081544.
RDGRN/DGSJFP, de 18 de febrero de 2021. SP/SENT/1086596.
RDGRN/DGSJFP, de 27 de abril de 2021, SP/SENT/1097373.
RDGRN/DGSJFP, de 29 de abril de 2021, SP/SENT/1097376.
RDGRN/DGSJFP, de 29 de abril de 2021, SP/SENT/1097377.
RDGRN/DGSJFP, de 8 de junio de 2021, SP/SENT/1103811.
RDGRN/DGSJFP, de 8 de junio de 2021, SP/SENT/1103812.
RDGRN/DGSJFP, de 16 de junio de 2021. SP/SENT/1105756.
RDGRN/DGSJFP de 1 de diciembre de 2021. BOE de 22 de diciembre de 2021.

[1057] Mediante el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, la Dirección General de los Registros y el Notariado, pasó a denominarse Dirección General de Seguridad Pública Jurídica y Fe Pública.