



# Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal

Selección de jurisprudencia sistematizada artículo  
por artículo

*Carlos Gallego Brizuela*

*Ángel Gallego Gil*

*Cristina Gallego Velloso*



■ LA LEY



# Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal

Selección de jurisprudencia sistematizada artículo  
por artículo

*Carlos Gallego Brizuela*  
*Ángel Gallego Gil*  
*Cristina Gallego Velloso*

© Varios Autores, 2022  
© Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

**Wolters Kluwer Legal & Regulatory España**

C/ Collado Mediano, 9  
28231 Las Rozas (Madrid)  
Tel: 91 602 01 82

e-mail: [clienteslaley@wolterskluwer.es](mailto:clienteslaley@wolterskluwer.es)  
<http://www.wolterskluwer.es>  
Primera edición: Septiembre 2022

Depósito Legal: M-21370-2022  
ISBN versión impresa: 978-84-18662-48-5  
ISBN versión electrónica: 978-84-18662-49-2

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.  
*Printed in Spain*

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

**Cese anticipado del Administrador tercero ajeno a la Comunidad. Sólo tiene derecho a indemnización si cumplió con sus obligaciones.**

«Sí procederá indemnización, sin embargo, cuando sin mediar justa causa o incumplimiento de obligaciones, se proceda la remoción o cese anticipado del Administrador o Secretario Administrador, que no sea propietarios de algún piso o local, que para desempeñar estos cargos y realizar las funciones propias del mismo (art. 20 LPH) haya sido contratado por aquella, a cambio de una remuneración, por cuanto que el contrato celebrado por un periodo de tiempo, se establece en interés común de ambos contratantes.

Se considere o no válido el contrato escrito aportado por el actor con su demanda, teniendo en cuenta lo expuesto, el actor fue contratado por la Comunidad de Propietarios demandada para el desempeño del cargo de Secretario-Administrador de la misma, por el plazo de un año para el que fue nombrado en la Junta de Propietarios del 13 de junio de 2005, y consecuentemente solo si el actor incumplió sus obligaciones como Secretario-Administrador, no tendría derecho a una indemnización por su cese anticipado [...]». [*SAP Burgos de 25 de septiembre de 2007*].

**Artículo 21****Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.**

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. 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.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. 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. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad 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 las garantías establecidas en la Ley procesal.

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.**

**6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.**

## COMENTARIOS

### 1. ANTECEDENTES

La versión original de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 no contuvo ninguna regulación procesal de la reclamación a los comuneros de sus obligaciones económicas con la Comunidad, limitándose su art. 20 (precursor del actual art. 21) a imponer un previo requerimiento fehaciente de pago antes de «*exigir por vía judicial*», que había de seguirse conforme a las normas procesales ordinarias.

La preocupación del legislador por dotar a la Ley de Propiedad Horizontal de instrumentos procesales que facilitaran el cobro de las deudas internas se materializó a través de la Ley 2/1988, de 23 de febrero que, además de reformar los arts. 9, 15 y 16, dio un contenido completamente nuevo al art. 20, avanzando el proceso monitorio que aún tardaría poco más de una década en llegar. La certificación del acuerdo aprobando la liquidación de la deuda permitiría obtener el embargo preventivo de los bienes del deudor.

Poco después, la trascendental reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/1999 afectó esencialmente al ya modificado art. 20, empezando por cambiar su numeración, que pasó a ser el 21, incluyendo uno de los elementos estelares de esa reforma: el juicio monitorio. No debe olvidarse que la Ley 8/1999 fue resultado de la primera iniciativa legislativa popular impulsada por el Consejo de Colegios de Administradores de Fincas apoyándose en una dramatización de la problemática del impago de las obligaciones económicas comunitarias. Por entonces, el proceso monitorio no existía en el ordenamiento procesal español a pesar de la relevancia que había adquirido en la práctica judicial de otras naciones de nuestro entorno, principalmente en Alemania, y así se explica el interés que suscitó su novedosa aparición en el nuevo art. 21, aunque no apareció denominado así sino presentado en la Exposición de Motivos como «*un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad*». Teniendo en cuenta que, como antes vimos, la entonces vigente Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) ignoraba por completo el juicio monitorio, su regulación por la Ley de Propiedad Horizontal tuvo que ocuparse de todos los trámites procesales, haciendo del art. 21 uno de los preceptos más extensos de la nueva Ley.

Con todo, su vigencia fue brevísima porque sólo unos meses después se publicó la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que definitivamente incorporó el juicio monitorio a nuestro ordenamiento procesal, lo que permitió sacar su regulación del art. 21 para remitirla a la ley procesal general, en donde no obstante se mantienen algunas especialidades del anterior monitorio especial de propiedad horizontal.

Esa simplificación del trámite del juicio monitorio y el impulso de las reclamaciones formuladas directamente por las comunidades (especialmente por sus administradores) se reforzó por la Ley 10/2022, de 14 de junio, que introdujo aportaciones originales aunque no variase sustancialmente la regulación del trámite del procedimiento. No obstante, contra lo que llegó a creerse en su día, el juicio monitorio no era ninguna panacea que permitiera alcanzar el cobro sino que se limitó a allanar el camino hasta la ejecución, cuyos trámites se enfrentan a las mismas dificultades que comparten todos los demás procesos civiles.

## 2. EL ARTÍCULO 21 (I): LAS MEDIDAS DISUASORIAS FRENTE A LA MOROSIDAD

Aunque con relevancia meramente anecdótica, debe destacarse que la reforma por la Ley 10/2022, de 14 de junio, del artículo 21 dotó a este precepto de un título (o rúbrica) del que carecen todos los demás artículos de la Ley de Propiedad Horizontal, reproduciendo una práctica (sin duda más por descuido que intencionadamente) que acabó descartándose en anteriores reformas, en cuyo trámite parlamentario se podaron los títulos que el proyecto había puesto a la cabeza de los artículos. Pero no puede extrañar tal defecto de técnica legislativa al lado del mucho más grave que supone que el artículo 3 de la misma Ley 10/2022 modificase la letra h) del artículo 9.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, con un texto que reproduce literalmente y sin la más mínima alteración el texto frustradamente modificado. Con todo, debe saludarse el esfuerzo del legislador por mejorar la regulación aunque sería deseable que se emprendiera más reflexivamente y con participación de quienes mejor conocen sus singularidades.

Antes de pasar a tratar sobre esta nueva normativa que refuerza la persecución del comunero moroso, no sobra recapacitar, y más en una época de severa crisis económica, sobre que la condición de deudor no pertenece siempre a un personaje que perversa y deliberadamente se propone perturbar la normalidad de sus vecinos sino que cualquier observador objetivo de la realidad ha podido comprobar que en muchas ocasiones un golpe de mala suerte o circunstancias adversas por completo ajenas a la responsabilidad del afectado, le han hecho víctima de un infortunio cuyo primer perjudicado es él mismo, quien por ello no solamente no merece ningún ensañamiento sino que debe ser tratado con la comprensión y el respeto que su caso merecen, sin perjuicio de que se le reclamen sus deudas. Reflexiones que más allá de su vertiente moral cabe esperar que influyan en la práctica judicial que aplique estas medidas disuasorias para que no se conviertan en una especie de venganza o represalia contra el incumplidor, haciendo abstracción de las causas originales de su incumplimiento.

### 2.1. Las medidas disuasorias frente a la morosidad

La Ley 10/2022, de 14 de junio, dio nueva redacción al apartado 1 del artículo 21 legitimando las que denomina «medidas disuasorias frente a la morosidad», algunos de cuyos aspectos constituyen una verdadera novedad, no solamente en el régimen de la propiedad horizontal sino también en nuestro ordenamiento, en cuanto tienen una finalidad verdaderamente coercitiva, aunque limitada, que persiguen provocar la "contrariedad" en el moroso con suficiente intensidad para que reconsidere su incumplimiento de las obligaciones que legalmente le corresponden como miembro de la Comunidad de propietarios, comprendidas en el artículo 9.1 LPH, concurriendo en ella las siguientes notas:

- las medidas disuasorias pueden aplicarse ante cualquier incumplimiento por un comunero de sus obligaciones económicas;
- las medidas pueden mantenerse mientras el comunero contra quien se destinan mantenga su incumplimiento;
- las medidas que contempla el precepto no son *numerus clausus*, pues enuncia las que formula a título de ejemplo, admitiendo cualesquiera otras siempre que no traspasen los siguientes límites: (a) que no sean abusivas; (b) que no sean desproporcionadas; y (c) que no afecten a la habitabilidad de los inmuebles, enunciado este cargado *sensu contrario* de sugerencia;
- las medidas no pueden aplicarse retroactivamente, es decir, para incumplimientos anteriores al acuerdo que las adoptó;
- las medidas pueden incluirse en los estatutos de la comunidad, declaración completamente ociosa como tantas otras desparramadas a lo largo de la misma ley.

Para terminar, el inciso final de este apartado 1 se refiere al devengo de intereses que pueden reclamarse por los créditos a favor de la Comunidad desde el momento en que debió hacerse el pago, lo que supone una reiteración del artículo 1108 del Código civil, que lo completa diciendo que el interés aplicable es el legal salvo pacto entre las partes.

## 2.2 Medidas disuasorias concretas

El apartado 1 de este mismo artículo 21 se refiere a dos concretas medidas disuasorias, aunque enunciándolas a título de ejemplo, como antes dijimos, lo que abre la puerta a cualesquiera otras que sirvan a los mismos fines cumpliendo igualmente sus limitaciones:

- «*El establecimiento de intereses superiores al interés legal*»

No es difícil augurar la cascada de litigios que generará esta *medida disuasoria* hasta que el Tribunal Supremo acabe diciendo la última palabra en la fijación del límite de ese interés superior al legal que concilie su finalidad disuasoria con el respeto de los derechos del comunero incumplidor, es decir, sin incurrir en excesos abusivos ni desproporcionados. Y es difícil porque a diferencia de los intereses ordinarios, la propia naturaleza disuasoria de los de este artículo tiene implícita su finalidad penalizadora, como en las cláusulas penales que regulan los artículos 1152 y siguientes del Código civil, por lo que la aplicación de estas nuevas medidas se inspirará en la jurisprudencia que las ha interpretado, de la que tomamos la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 1999 que asume a su vez la ya clásica de 8 de enero de 1945, destacando su «*doble función reparadora y punitiva, en cuanto no sólo procura la indemnización en realidad procedente sino que la vuelve más gravosa para el deudor y establece un régimen de privilegio a favor del acreedor*».

Es importante considerar que estas cláusulas penales —entre las que deben entenderse las disuasorias— han merecido por los tribunales una interpretación restrictiva, y no son aplicables, además, «*cuando se ha producido una alteración de las bases*» contractuales, lo que trasladado a nuestro caso reclama atender las condiciones subjetivas del incumplidor, eximiéndole de las medidas cuando su incumplimiento es efecto de circunstancias ajenas a él (desempleo, enfermedad, etc.), puesto que en esta caso es imposible la disuasión al no hallarse el incumplimiento en la esfera de la voluntad del incumplidor.

Es igualmente reseñable que el artículo 1154 del Código civil autoriza al juez a moderar la penalización (en este caso la disuasión) aplicando criterios de equidad, facultad moderadora que ha generado una extensa y depurada jurisprudencia que adquirirá auténtico protagonismo por su aplicación analógica a este nuevo precepto de la Ley de Propiedad Horizontal.

- «*La privación temporal del uso de servicios o instalaciones*»

Esta medida encarna genuinamente la finalidad disuasoria que inspira el precepto, que se formula despreciando tanto las dificultades de su interpretación y aplicación como la gravedad que, más allá de su apariencia, pueden alcanzar sus consecuencias, de modo que incrementará el elevado número de pleitos derivados de la práctica comunitaria.

En primer lugar, es problemática la identificación de los servicios e instalaciones que pueden ser objeto de privación, pues aunque algunos no ofrezcan problemas aparentemente (como, por ejemplo, el uso de la piscina comunitaria) otros, sin embargo, ofrecen contornos más dudosos (como, por ejemplo, la utilización de ascensor o de calefacción), dependiendo de cómo se entiendan en cada caso los límites que impone el precepto.

Pero el gran problema que suscitará la puesta en práctica de estas medidas se halla en la entrega a los particulares de facultades que comportan una eficacia perturbadora inherente a su finalidad disuasoria, cuyas consecuencias —que pueden alcanzar grave entidad— se verán favorecidas por el privilegio ejecutivo que tienen los acuerdos de las juntas mientras no se impugnen y el juez acuerde su suspensión (artículo 18.4 LPH) lo que no todos estarán en condiciones de obtener. Y como este control judicial solo procede *ex post*, en aquellos casos en que no se produzca o se produzca tardíamente, la imposición de las medidas que no respeten los límites legales constituiría una práctica perversa, máxime en tan frecuentes casos en que, como antes dijimos, el incumplidor no lo es por una decisión voluntaria y libre sino por efecto de una azarosa adversidad (enfermedad, desempleo, etc.) a cuyas perturbadoras consecuencias podría añadirse este ensañamiento vecinal, cerrando un círculo al que no debiera colaborar el derecho porque abandonaría su papel principal al servicio de la convivencia.





La progresiva instrumentalización de la Ley de Propiedad Horizontal al servicio de las políticas económicas en una época tan turbulenta como ésta ha propiciado, especialmente desde la Ley 8/2013, la incorporación a su articulado de normas de contenido complejo, no solamente por su naturaleza muchas veces mixta, público-privada, sino también por su deficiente técnica legislativa, dificultando singularmente su interpretación. Nada de ello ha obstado el detenido análisis por los autores de los preceptos que forman el corpus clásico al que dedican un exhaustivo estudio.

Estos comentarios, actualizados a junio de 2022 que **incluyen la reforma introducida por la Ley 10/2022, de 14 de junio**, se han inspirado por un criterio eminentemente práctico, huyendo de especulaciones teóricas para centrarse en las soluciones ofrecidas por las sentencias del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales, actualizadas hasta los primeros meses de 2022 y sistematizadas por artículos y conceptos, así como en la experiencia cotidiana acumulada por los autores, todos ellos abogados en ejercicio con una amplia experiencia práctica tanto en el trato diario con las comunidades de propietarios y sus problemas cotidianos como ante los tribunales, participando de forma protagonista en los procedimientos que expresan la elevada litigiosidad que genera esta materia.

Estamos ante un instrumento principal al servicio de los profesionales que se dedican al asesoramiento y asistencia de los vecinos y de las comunidades, especialmente a abogados y administradores de comunidades, para la resolución de sus dudas y orientación de sus decisiones.

