

Incluye



# El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las comunidades de propietarios

3.ª Edición

Daniel Enrich Guillén



© Daniel Enrich Guillén, 2025  
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

**ARANZADI LA LEY, S.A.U.**

C/ Collado Mediano, 9  
28231 Las Rozas (Madrid)

**Tel:** 91 602 01 82

**e-mail:** [clienteslaley@aranzadilaley.es](mailto:clienteslaley@aranzadilaley.es)

**Acceso a Soporte:** [https://areacliente.aranzadilaley.es/solicitud\\_alta\\_area\\_cliente](https://areacliente.aranzadilaley.es/solicitud_alta_area_cliente)

<https://www.aranzadilaley.es>

**Tercera edición:** Febrero 2025

**Depósito Legal:** M-2280-2025

**ISBN versión impresa con complemento electrónico:** 978-84-9090-803-7

**ISBN versión electrónica:** 978-84-9090-804-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.

*Printed in Spain*

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** 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, ARANZADI LA LEY, S.A.U., 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.

ARANZADI LA LEY 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, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY 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.

ARANZADI LA LEY 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 **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, 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.

<b>Prólogo</b> .....	13
<b>Introducción</b> .....	17
1. Realidad social .....	17
2. El legislador frente a la morosidad en las Comunidades de Propietarios ..	18
3. La trascendencia económica y social de la propiedad horizontal .....	20
4. La cultura del impago .....	21
5. Conceptos de morosidad y mora .....	22
6. Cuestión de orden público .....	23
<b>CAPÍTULO I. Sujeto activo. La comunidad de propietarios</b> .....	25
<b>CAPÍTULO II. Sujeto pasivo. El vecino y propietario</b> .....	33
1. Crédito: acreedor; deudor .....	33
2. Mancomunidad y Solidaridad .....	33
3. Usufructuario y nudo propietario .....	36
4. El cambio de titular registral y responsabilidad solidaria .....	37
<b>CAPÍTULO III. Marco normativo</b> .....	39
1. La idea de Comunidad .....	39
2. El tratamiento de Comunidad en el Código Civil y en otros códigos fo- rales .....	39
3. La Ley de propiedad Horizontal y el artículo 396 CC .....	40
4. Instrumentos normativos de la Comunidad de Propietarios .....	43
4.1. Título constitutivo .....	43
4.2. Estatutos .....	44
4.3. Normas de Régimen Interno .....	47
4.4. Acuerdos adoptados en Junta .....	47
4.5. Conclusiones .....	52
<b>CAPÍTULO IV. Obligación de los propietarios y otras cuestiones</b> ...	59
1. La naturaleza de la obligación .....	59
2. Obligación de pago .....	59
3. Distinción entre coeficiente o cuota de participación en los gastos y coe- ficiente de participación en el inmueble .....	61
3.1. Viviendas para uso turístico .....	61

3.2.	La alteración del coeficiente y la cuota de participación. . . . .	61
4.	Las relaciones de vecindad. . . . .	66
5.	Visión de las posibles normas que regulen la morosidad como normas de convivencia . . . . .	67
6.	La idea de insolidaridad en la conducta del vecino moroso . . . . .	67
7.	La idea del doble vínculo de vecindad o vecindad reforzada . . . . .	69
8.	La preocupación del legislador por prevenir e impedir la morosidad. . . . .	70
8.1.	Otras medidas que serían deseables . . . . .	72
8.1.1.	El promotor y la idea de la constitución de un aval para cubrir la morosidad. . . . .	74
8.1.2.	La acción de cesación para causas de morosidad . . . . .	74
9.	Gastos Generales y fondo de reserva en la Propiedad Horizontal . . . . .	75
9.1.	Gastos Generales . . . . .	75
9.1.1.	Elementos comunes . . . . .	76
9.1.2.	Gastos ordinarios . . . . .	77
9.1.3.	Gastos extraordinarios. . . . .	78
9.1.4.	Gastos sobre elementos comunes de uso privativo. . . . .	78
9.1.5.	La distinción entre cuota y gasto . . . . .	80
9.1.6.	El alcance de lo que puede considerarse gasto general . . . . .	80
9.1.7.	Distinción entre gastos generales y gastos particulares . . . . .	84
9.1.8.	Las obras de mejora. . . . .	84
9.1.9.	La supresión de barreras arquitectónicas en el marco de obligaciones. Posible fuente generadora de morosidad. . . . .	86
9.1.10.	Las obras obligatorias de conservación y mantenimiento del edificio. Posible fuente generadora de morosidad . . . . .	88
9.1.11.	Gastos procesales derivados de pleitos entre la comunidad de propietarios y un comunero . . . . .	88
9.2.	El denominado fondo de reserva. . . . .	89
9.3.	Conclusiones . . . . .	90
10.	El cuadro de obligaciones desplegado en la Ley de Propiedad Horizontal generadoras de gasto . . . . .	91
<b>CAPÍTULO V. La afección real . . . . .</b>		95
1.	Alcance de la Afección . . . . .	95
2.	Distinción entre afección y privilegio. . . . .	97
2.1.	El privilegio y la tercería de mejor derecho . . . . .	97
3.	La coexistencia de obligación personal del deudor con la afección real. . . . .	101
4.	Acerca de las derramas extraordinarias . . . . .	104
4.1.	La responsabilidad del titular registral que deja ser propietario . . . . .	105
5.	Distinción entre obligación de contribuir a los gastos generales y obligación por afección real . . . . .	108
<b>CAPÍTULO VI. Tipología de vecinos morosos. . . . .</b>		109
1.	Aspectos Objetivos . . . . .	109
1.1.	Cuantía de la deuda . . . . .	109
1.2.	Con fundamentos legales que sustenten su posición . . . . .	110
2.	Aspectos Subjetivos. . . . .	110

2.1.	El vecino con recursos escasos . . . . .	111
2.2.	El vecino esquivo y renuente . . . . .	111
2.3.	El vecino forzoso o carente de espíritu de vecindad . . . . .	112
2.4.	El vecino disconforme . . . . .	112
2.4.1.	El vecino ignorante . . . . .	112
2.5.	Conclusiones . . . . .	112
3.	El promotor y las entidades de crédito . . . . .	112
3.1.	El promotor . . . . .	113
3.2.	La entidad bancaria . . . . .	113
<b>CAPÍTULO VII. Tipos de deuda . . . . .</b>		115
<b>CAPÍTULO VIII. Las comunidades de propietarios frente al concurso de acreedores . . . . .</b>		117
<b>CAPÍTULO IX. Penalización de la morosidad . . . . .</b>		125
1.	Generalidades . . . . .	125
2.	El artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal como dique de la contención de la morosidad . . . . .	126
2.1.	La extensión de la deuda hasta el momento de la notificación . . . . .	128
2.2.	La imposición de intereses <i>ex lege</i> . . . . .	129
2.3.	Propuesta de texto para incorporar en acta de Junta de Comunidad en relación a las posibilidades que ofrece el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal . . . . .	129
<b>CAPÍTULO X. La reclamación de la deuda . . . . .</b>		133
1.	Representante de la comunidad. Legitimación . . . . .	133
2.	La reclamación extrajudicial . . . . .	141
2.1.	Previamente a la convocatoria de Junta . . . . .	141
2.2.	Liquidación de deuda . . . . .	142
2.3.	Notificación . . . . .	144
3.	Exención de la tasa para litigar . . . . .	147
4.	Prescripción del crédito . . . . .	148
5.	La prelación del crédito a favor de la comunidad de propietarios . . . . .	149
6.	Acerca del procedimiento monitorio general . . . . .	149
6.1.	Naturaleza . . . . .	149
7.	El procedimiento monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal . . . . .	152
7.1.	Requisitos para instar procedimiento monitorio . . . . .	153
7.2.	Notificación . . . . .	155
7.3.	La modulación de la cuantía solicitada . . . . .	158
7.4.	Gastos del litigio . . . . .	159
7.5.	Indisputabilidad del Título o de la deuda . . . . .	161
7.6.	El embargo preventivo ante la oposición del deudor . . . . .	163
8.	El procedimiento de juicio declarativo verbal . . . . .	164
9.	El juicio declarativo Ordinario . . . . .	165
10.	Requisito de procedibilidad para recurrir . . . . .	166
11.	La posibilidad de dirigir la demanda de manera conjunta contra varios propietarios morosos . . . . .	168
12.	Resumen y paso a paso . . . . .	170

13. Acciones de los vecinos ante disconformidades con la deuda . . . . .	173
13.1. La impugnación de los acuerdos . . . . .	173
13.2. Requisito de procedibilidad para la impugnación de los acuerdos . . . . .	175
14. Itinerario en la reclamación de la deuda . . . . .	178
<b>CAPÍTULO XI. La ejecución de sentencia . . . . .</b>	<b>187</b>
1. Ejecución . . . . .	187
1.1. Lo innecesario de una intimación o requerimiento previo al pago y el plazo de espera . . . . .	189
1.2. Postulación procesal. Intervención de abogado y procurador . . . . .	190
1.3. El vecino desahuciado . . . . .	191
2. Embargo y procedimiento de apremio . . . . .	191
2.1. Concepto y alcance de embargo . . . . .	191
2.2. Entrega directa al ejecutante . . . . .	192
2.3. La subasta . . . . .	192
2.4. Subasta sin ningún postor en los bienes inmuebles . . . . .	193
2.5. Los bienes hipotecados en deudores con pocos recursos . . . . .	193
2.6. La anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad . . . . .	195
2.7. Destino de las sumas obtenidas en la subasta de los bienes inmuebles . . . . .	195
2.8. Apuntes prácticos sobre la ejecución . . . . .	196
3. Caducidad y responsabilidad patrimonial universal . . . . .	200
4. Oposición a la ejecución . . . . .	201
Diferentes escenarios ante una reclamación judicial de deuda . . . . .	201
Diferentes escenarios ante una reclamación judicial de deuda . . . . .	209
<b>CAPÍTULO XII. La reclamación de indemnización por daños y perjuicios sufridos por la comunidad por la conducta del vecino moroso . . . . .</b>	<b>219</b>
1. La morosidad con causa en responsabilidad por daños y perjuicios . . . . .	220
<b>CAPÍTULO XIII. La repercusión de la existencia de morosos frente a terceros . . . . .</b>	<b>223</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>Decálogo de medidas . . . . .</b>	<b>229</b>
<b>La mediación como forma de resolución de conflictos de vecindad . . . . .</b>	<b>237</b>
<b>La hipótesis del ejercicio de la acción de cesación ante las conductas de morosidad . . . . .</b>	<b>243</b>
<b>Formularios . . . . .</b>	<b>249</b>
F1. Ejemplo de Memoria explicativa para adjuntar a informe económico . . . . .	249
F2. Escrito de Convocatoria de Junta con la existencia de vecinos morosos . . . . .	250
F3. Escrito de Convocatoria de Junta para acordar medidas contra la morosidad . . . . .	251
F4. Modelo de Acta aprobando medidas contra la morosidad . . . . .	251

F5.	Estatuto con clausulado regulando la morosidad. . . . .	252
F6.	Escritos de reclamación de deuda a vecino moroso sin acuerdo de liquidación de deuda . . . . .	258
F7.	Comunicación del acta aprobando liquidación de deuda y toma de acciones legales . . . . .	259
F8.	Acta aprobando liquidación de deuda y acciones legales . . . . .	260
F9.	Modelo de escrito de comunicación previa a instar la demanda de ejecución . . . . .	261
F10.	Formulario aceptando la propuesta del Juzgado modificando la cuantía del monitorio . . . . .	262
F11.	Formulario Demanda de Ejecución. . . . .	262
F12.	Formulario Juicio Verbal . . . . .	265
F13.	Certificado de deuda . . . . .	267
F14.	Diligencia para la comunicación en el tablón de anuncios. . . . .	268
F15.	Contrato de mediación y acta de inicio . . . . .	269
F16.	Formulario de mejora de embargo. Embargo de rentas de alquiler .	270
F17.	Formulario de mejora de embargo. Embargo de nómina . . . . .	271
F18.	Formulario de solicitud de averiguación de domicilio. . . . .	272
F19.	Formulario de impugnación a la oposición de monitorio. Solidaridad entre los titulares registrales. . . . .	272
F20.	Formulario manifestando conformidad de pago y solicitud de costas	280
F21.	Formulario. Solicitud de subasta . . . . .	281
<b>Casos prácticos y consultas</b>		283
Caso número 1 . . . . .		283
Caso número 2 . . . . .		285
Caso número 3 . . . . .		286
Caso número 4 . . . . .		287
Caso número 5 . . . . .		287
Caso número 6 . . . . .		288
Caso número 7 . . . . .		289
Caso número 8 . . . . .		290
Caso número 9 . . . . .		291
Caso número 10 . . . . .		292
Caso número 11 . . . . .		293
Caso número 12 . . . . .		293
Caso número 13 . . . . .		294
Caso número 14 . . . . .		295
Caso número 15 . . . . .		296
Caso número 16 . . . . .		296
Caso número 17 . . . . .		297
Caso número 18 . . . . .		298
Caso número 19 . . . . .		299

El texto de la Ley de Propiedad Horizontal, en su conjunto, frente a la morosidad, tiene efectos de carácter disuasorio, coercitivo y ejecutivo.

Así se observa si diseccionamos el contenido del art. 21:

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.  
Sobre este asunto, existiendo anteriormente pronunciamientos de nuestros tribunales permitiendo la privación de uso de zonas comunes con causa en la existencia de morosidad, habrá que estar a los sucesivos pronunciamientos para determinar el alcance e interpretación de la medida.
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.
3. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.
4. 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
5. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose.
6. 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.

En relación a las medidas económicas y de naturaleza de penalización, estas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad.

### **2.1. La extensión de la deuda hasta el momento de la notificación**

Otra novedad introducida por la nueva redacción del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal es la posibilidad de reclamar la deuda existente hasta el momento de la notificación.

Tal y como se dispone en el texto de la norma: "Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda".

Es decir, para determinar la cuantía reclamada, a la cuantía objeto de liquidación de deuda, se podrá añadir la deuda acumulada hasta el momento de la notificación. En tal

caso, el certificado de deuda deberá distinguir y especificar dichas cuantías para evitar confusión tanto en el letrado de la administración justicia como en el juez.

## 2.2. La imposición de intereses *ex lege*

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.

## 2.3. Propuesta de texto para incorporar en acta de Junta de Comunidad en relación a las posibilidades que ofrece el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal

"Como medidas para combatir la morosidad, siendo que la misma causa un perjuicio a la buena gestión económica de la comunidad, se establece por acuerdo de la mayoría de los asistentes (Recoger el sentido del voto) lo siguiente:

1.º Las cuotas devengadas y no pagadas, tendrán un interés moratorio equivalente al interés legal del dinero con un incremento de dos puntos.

2.º Los propietarios con morosidad superior a una cuota ordinaria, se verán privados de la utilización de la piscina, pista de pádel, club social, etc.

De igual manera, se establece que el moroso reclamado judicialmente, sin perjuicio de las costas y de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, deberá asumir extrajudicialmente y en todo caso, los importes relativos a la notificación fehaciente, la obtención de la nota simple; así como el gasto de gestión asumido por el secretario-administrador de la comunidad y que se establece para el ejercicio 2024-2025 y hasta nueva revisión, en un importe de 95,00 € por cada expediente de reclamación de deuda frente al vecino con deuda objeto de la reclamación".

### • Notas Jurisprudenciales

Traemos a colación, la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de fecha 14 de noviembre de 2023** (Roj: SAP MA 3190/2023 - ECLI:ES:APMA:2023:3190). Si bien esta Sentencia se vería actualizada y reforzada en la actualidad por lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal tras la última reforma al respecto, ya trataba una cuestión de privación de uso por existir morosidad:

"Examinados los autos y valoradas las pruebas indicadas en el Fundamento de Derecho anterior, este Tribunal, compartiendo los razonamientos de la Sentencia de Primera Instancia, y que en aras de la brevedad se da por reproducido (lo que es admitido por las SSTC 171/2002, de 30 de septiembre, y 223/2003, de 15 de diciembre), se considera acreditado por la documentación aportada a los autos y las declaraciones del Presidente y Administrador de la Comunidad, que cuando se le denegó la llave del gimnasio al demandada, después del cambio de la cerradura por la Comunidad, el demandado no se encontraba al corriente de pago de las cuotas comunitarias, pues del extracto de los movimientos bancarios aportados por el propio demandante y las convocatorias y actas de las Juntas aportadas por la Comunidad de Propietarios resulta que el demandando no ha estado nunca al corriente de pago desde la Junta de Propietarios celebrada el 25 de octubre de 2010 y lo seguía siendo no solo cuando se interpone la demanda sino que incluso aparece como deudor en la convocatoria de la Junta de 30 de enero de 2020 por importe de 325,25€, y por la declaraciones del Administrador de la Comunidad se considera acreditado que los pagos realizados por el actor,

que con anterioridad al problema surgido con la llave, no se hacía de forma regular, que se han imputado a las deudas más antiguas, como es lógico y práctica habitual, que el demandante no ha tenido en cuenta los recargos por impago y que la existencia de pagos duplicados alegada por el apelante no se considera acreditado, pues el Administrador declaró que lo que se le aportó por el actor eran fotocopias".

**La Audiencia Provincial de Alicante, en Sentencia de fecha 04 de octubre de 2006** se manifiesta en el siguiente sentido:

"Son reiteradas las resoluciones de esta Audiencia Provincial en las que se declara que la comunidad de propietarios puede acordar, en virtud del principio de autonomía contractual (art. 1255 CC), la aplicación de recargos por mora en el pago de las cuotas, y su exigibilidad es consecuencia de la obligatoriedad de las obligaciones nacidas de los contratos, las cuales tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben ser cumplidas a tenor de los mismos (art. 1091 CC). Consta certificación del Secretario en el que se refleja el importe de la cantidad adeudada, sin que el ahora impugnante haya acreditado que contra el acta de la comunidad de propietarios en que se adoptó tal acuerdo fuera presentada impugnación alguna. Pretender insinuar ahora la posible ilegalidad de tal acuerdo resulta totalmente improcedente por cuanto significaría hacer caso omiso del sistema de impugnación de acuerdos comunitarios establecido en el art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ahora bien, es cierto que en el acuerdo adoptado por la Comunidad (acta de Junta General Extraordinaria celebrada con fecha 3 de julio de 2004) y aportado a las presentes actuaciones, se establece la implantación de un recargo a imponer a los vecinos morosos en el pago de cuotas comunitarias, pero también es cierto que el recargo acordado en dicha acta es el correspondiente al interés legal incrementado en cinco puntos, por lo que deberá ser este el recargo que deba satisfacer el ahora recurrente (y no el del 20% que se le reclama), considerándose ilegal todo lo que exceda de dicho límite.

En cuanto a la cláusula penal que supone el acuerdo de la comunidad de propietarios por el que se exige el recargo, es clara la dicción del art. 1.152 CC cuando señala que "en las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento", por lo que, producido el incumplimiento la existencia de la cláusula penal libera al acreedor de la necesidad de probar la existencia de daños y perjuicios".

**La Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, de fecha 11 de mayo de 1999**, a este respecto dice:

"Y es que la aplicación en el supuesto de autos de un recargo del 34% que se arrastra luego, por años consecutivos desde 1989 imponiéndose sobre la deuda acumulada pendiente, supone una desproporcionada penalización, que no interés, susceptible de ser calibrada y atemperada. Pues la efectividad prevista de dicha medida dirigida a fortalecer o asegurar el cumplimiento de una obligación principal, cual es el pago de las cuotas comunitarias, va más allá de esa función coercitiva o de garantía, resultando, en el concreto supuesto de autos, desproporcionada y abusiva, al aplicar a los deudores un interés anual muy superior al legal del dinero que regía en el mercado financiero en las épocas de su fijación, que justifica la reducción o suavización pedida por criterio de equidad y en evitación de un enriquecimiento injusto. Y es que, aun no siendo aplicable al caso la Ley de Azcarate prevista para las operaciones de préstamos de dinero, cualquiera que sea la forma que revista el contrato y la garantía que se haya ofrecido, ya que la presente obligación no participa de tal naturaleza ni

## 1. INFORMACIÓN

### 1.1. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.1. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.2. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.3. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.4. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.5. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.6. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.7. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.8. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.9. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.10. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.11. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.12. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.13. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.14. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.15. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.16. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.17. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.18. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.19. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.20. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.21. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.22. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.23. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.24. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.25. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.26. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.27. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.28. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1.29. INFORMACIÓN GENERAL

De manera general y previamente a exponer las distintas medidas posibles que, a mi parecer, ayudarían a poner freno a la morosidad en el seno de la propiedad horizontal, considero importante mencionar que la mentalización y concienciación de todos los vecinos, tanto como conjunto e individualmente (mentalización de grupo), respecto a la llevanza económica del inmueble en común, pasa porque, primero, se establezca un canal de información eficaz y, segundo, que mediante el citado canal se transmita con transparencia toda la situación económica y funcional relativa a la Comunidad. Con ello, así lo veo desde mi experiencia con la gestión de Comunidades de propietarios, se conseguirá una implicación de todos y cada uno de los miembros de la comunidad. Es evidente que, en la práctica, la ignorancia de determinados datos de la comunidad por parte de los propietarios, el desconocimiento del funcionamiento del régimen de propiedad horizontal, crea un distanciamiento del propietario hacia los asuntos comunes. Distanciamiento que, prolongado en el tiempo, cobra un carácter irreversible o de difícil retorno. Yo he denominado al fenómeno como "*cristalización de los propietarios*", ya que estos, a semejanza que un cristal, se vuelven fríos, hieráticos y distantes respecto a los asuntos de la Comunidad.

¿En cuántos casos se ve una "inexplicable" e ínfima asistencia en las Juntas de Propietarios? Sin duda, en muchos y por supuesto, siempre en más de los deseados. El desconocimiento crea distancia y el distanciamiento lleva a una falta de implicación que con el tiempo produce la "*cristalización del propietario*" y, en muchas ocasiones, es la causa de conductas encaminadas al incumplimiento de las obligaciones contributivas. Por ello, cultivar un ambiente en el que todos se sientan implicados y comprometidos en la gestión de la Comunidad, por otra parte, conocedor de la dificultad que ello entraña, ayuda a mantener viva la llama de la buena convivencia en comunidad y contribuye a orientar la voluntad general hacia el cumplimiento de las obligaciones.

Por lo tanto, me reitero, con el ánimo de clarificar el sentido de lo expuesto, el primer consejo respecto a las medidas a adoptar para combatir la morosidad y ello con carácter previo a todas las medidas que seguirán, pasa por informar del funcionamiento del régimen de propiedad horizontal, de transmitir de manera sencilla y transparente los fundamentos de la gestión de la Comunidad de Propietarios e intentar implicar con ello a todos los miembros que la componen. Como bien se puede presumir, no todos los

miembros de la Comunidad tendrán conocimientos jurídicos, sin embargo, las normas suelen expresar una realidad social y en esa realidad participamos todos, tengamos o no conocimientos de las leyes. Por ello, más allá de preceptos normativos concretos, es necesario que el vecino tome conciencia y conocimiento de cómo se desenvuelve una Comunidad de Propietarios.

De igual manera, no hay que pecar de ingenuo y, en determinados casos, hay que asumir que pueden darse circunstancias de morosidad cuya gestión escape a nuestro dominio y control. Ello ocurrirá cuando exista un porcentaje alto de morosidad e insolvencia en la comunidad de propietarios y es en tales casos cuando la llevanza económica y vecinal de la Comunidad se vuelve entre tediosa e imposible.

Qué decir tiene que el conjunto de medidas que seguidamente se van a exponer no exceden en su pretensión de lo que deben considerarse unas meras sugerencias; sobre todo teniendo en cuenta que cada Comunidad, al igual que las personas que la componen, conforma una identidad única con todas la vicisitudes y particularidades que ello implica. Por consiguiente, no hay que caer en el error de ver en la batería de medidas propuesta un bloque o paquete inamovible y rígido, ni siquiera, en determinados casos, incluso conveniente.

## **PRIMERA MEDIDA**

Junto al Informe económico donde se rinden las cuentas, emitir una memoria explicativa. La memoria explicativa va a ayudar a clarificar conceptos que en el informe económico tan sólo quedan expresados de una manera casi exclusivamente numérica. Por ejemplo, en partidas de tipo "reparaciones y conservaciones", el hecho de desglosar los conceptos y el coste de cada intervención realizada, va a ayudar al vecino a entender los gastos que acarrea una Comunidad de propietarios. En el apartado dedicado a formularios se recoge un ejemplo de lo que podría ser una memoria explicativa.

## **SEGUNDA MEDIDA**

Prever en instrumentos normativos de la Comunidad (de tipo estatutos, normas de régimen interno, acuerdos adoptados en Juntas y reflejados en acta), plazos específicos para que se efectúe el pago de los gastos generales. En definitiva se trata de determinar el tiempo y forma para que exista una referencia clara de cuándo, a tenor de lo dispuesto en el art. 21.1 LPH, se incurre en morosidad. Con esta fórmula daremos seguridad jurídica al cumplimiento del conjunto de obligaciones pecuniarias a las que debe responder el propietario inserto en un régimen de propiedad horizontal.

La ejecutoriedad y el carácter vinculante de los acuerdos adoptados en Junta y no impugnados, cuestión tratada en epígrafe del presente libro, resultan unos instrumentos útiles para fijar la forma y el tiempo de pago de las correspondientes cuotas, sin que el propietario pueda excusarse en un desacuerdo con los mismos.

*[En esta parte se van a proponer varios formularios cuyos textos atienden a una casuística general y, consecuentemente, para su correcta utilización, habrá que adaptarlos al caso particular en cuestión.]*

**F1. EJEMPLO DE MEMORIA EXPLICATIVA PARA ADJUNTAR A INFORME ECONÓMICO**

Se ha comentado que, en la línea de llevar una gestión transparente y divulgativa de los asuntos de la Comunidad, con el fin de concienciar al colectivo ("*conciencia de grupo*") de las cuestiones económicas, es decir, de lo relativo a los gastos en general, la memoria económica puede resultar un instrumento útil a tal fin; ya que el contenido de un informe económico resulta más general y abstracto y, por ello, de difícil lectura para determinadas personas.

MEMORIA EXPLICATIVA DEL INFORME ECONÓMICO A FECHA .....

Muy señor nuestro,

Adjunto remitimos informe económico de la Comunidad de Propietarios ....., a fecha .....

En el primero punto -RECIBOS PENDIENTES DE PAGO- se recoge la información relativa a las cuotas pendientes de abonar. A fecha elaboración del informe, todos los vecinos se encuentran al corriente de pago de las cuotas.

En el apartado -INGRESOS DE LA COMUNIDAD- se recoge las cuotas satisfechas desde ..... al ..... Dicha cantidad asciende a ..... €.

El punto referente a -GASTOS DE LA COMUNIDAD- se refiere a los gastos que la Comunidad ha soportado en el periodo objeto del informe. La totalidad de gastos asciende a ..... €.

En este apartado cabe especial mención el desglose del apartado "Reparaciones y Conservaciones", cuyo importe asciende a ..... €:

-.....€: Reparación de la puerta de entrada al zaguán. (Muelle y lateral).

-.....€: Compra de bombillas.

-.....€: Cambio de bombillas y lámparas de la Comunidad.

Respecto a los -PROVEEDORES PENDIENTE DE PAGO- a fecha de la elaboración del presente informe la Comunidad no tiene ninguna factura pendiente de abonar.

A fecha ..... el saldo de la comunidad es de ..... €.

Por otro lado se informa de que ha existido un siniestro (Descripción del mismo) que ha dado lugar a abrir parte en el seguro con el que cuenta la Comunidad.

Se informa de que, en caso de querer contrastar cualquier información relativa a los gastos de la Comunidad, hay una copia de todos los justificante de los movimientos realizados -facturas, remesas, recibís...- a disposición de todos los propietarios en el despacho del administrador.

Para cualquier duda o aclaración pueden ponerse en contacto con nosotros en el .....

Sin más, les saluda atentamente,

.....

El Administrador.

## **F2. ESCRITO DE CONVOCATORIA DE JUNTA CON LA EXISTENCIA DE VECINOS MOROSOS**

### CONVOCATORIA JUNTA EXTRAORDINARIA DE VECINOS

CDAD. PROP. ....

*Indicar Fecha.....*

Estimado vecino,

Nos ponemos en contacto con Ud. para informarle de que el próximo ..... a las horas..... en primera convocatoria y a las horas..... en segunda convocatoria se procederá a celebrar Junta General Extraordinaria, en el zaguán de la Comunidad, para tratar los siguientes puntos del orden del día:

1. Liquidación deuda vecinos morosos. Si procede, reclamación judicial de la misma. Votación.
2. Ruegos y preguntas.

A los efectos de lo previsto en el Art. 16 LPH, seguidamente, se cita la relación de los vecinos que no se encuentran al corriente de pago de las deudas vencidas de la comunidad y se les informa de la privación del derecho del voto si la deuda no se satisface antes del momento de celebración de la Junta.

*relación de vecinos morosos.....*

### CASO NÚMERO 1

Don Z, propietario del Bajo X sito en la finca ubicada en la Cl. Y, inmueble en régimen de propiedad horizontal, se niega a pagar los trabajos realizados en la cubierta del inmueble aduciendo que está exento por lo dispuesto en el estatuto privativo.

#### *Cuestiones previas a tener en cuenta*

- a) El acuerdo en el que se aprobó la realización de trabajos se adoptó en Junta convocada legalmente y guardando las formalidades previstas en la Ley de propiedad horizontal. Por supuesto, don Z, propietario del Bajo X, recibió la convocatoria en el domicilio señalado por él mismo al administrador a efecto de notificaciones.
- b) Tras la finalización de las obras, la Comunidad de Propietarios reclama a don Z, la deuda consistente en la parte proporcional del coste de las obras realizadas, de acuerdo al coeficiente de participación establecido en el título constitutivo para el bajo X.
- c) Al propietario del bajo, en la medida que se muestra disconforme con el acuerdo adoptado, le queda la opción de impugnar el acuerdo. Sin embargo, no lo ha impugnado en plazo y simplemente se niega al pago por la vía de hecho.
- d) El estatuto privativo, incluido en el título constitutivo, consta inscrito en el registro de la propiedad. Se encuentra, por tanto, recogido en las Escrituras.
- e) En la cláusula estatutaria, en relación a los gastos de la Comunidad, se prevé que los bajos quedan excluidos de contribuir a los gastos relativos a la conservación y mantenimiento del zaguán y escalera.

#### *Posible/s respuestas/s*

El propietario del Bajo X está obligado a contribuir a los gastos que conlleva la obra realizada, de acuerdo con el coeficiente de participación establecido en el instrumento público. Ello por cuanto las obras realizadas afectan al inmueble del que el bajo X forma parte en propiedad Horizontal. Efectivamente, la cláusula estatutaria regula la exención determinando el alcance a los gastos de conservación y mantenimiento del zaguán y la

escalera. Sin embargo, no estará exento de contribuir al resto de gastos que afecten a partes del inmueble distintas a las propias de conservación y mantenimiento del zaguán y la escalera. Más allá de la fundamentación jurídica que inmediatamente pasaremos a analizar, la aplicación del sentido común hace vislumbrar que el propietario de cualquier finca perteneciente a un inmueble, en la medida que se enriquece o se empobrece en función de la suerte del propio inmueble del que forma parte, deberá sufrir tanto las cargas, gravámenes o gastos que afecten al citado inmueble, entre ellos, las obras de conservación necesarias para el mantenimiento del buen estado del edificio. La cubierta del edificio es, sin duda, un elemento común. Por tanto, todos los comuneros, sin excepción, incurren en la obligación de contribuir a los gastos realizados para su conservación. Máxime cuando de la exposición del presente caso se deduce que el tipo de intervención se debe a obras de mejoras necesarias para el inmueble y cuya realización supondrán una ineludible revalorización del edificio respecto a su estado inmediatamente anterior al acometimiento de las obras. De la misma manera, no hay que olvidar que la Comunidad de propietarios tiene la obligación de mantener el inmueble en condiciones adecuadas.

#### *Fundamentación jurídica*

El conjunto de normas que nos ayudan a ofrecer una respuesta jurídica al presente caso son:

Artículo 396 CC. En él se establece lo que deben entenderse por elementos comunes, resultando una relación *númerus apertus*. Entre los elementos citados, se encuentra la cubierta del edificio.

Recordamos el citado artículo:

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 elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser 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.

El Art 9.1.e) de la LPH establece la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y ello de acuerdo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido.

En cuanto a la eventual responsabilidad de la Comunidad por no afrontar determinadas necesidades suscitadas en el Inmuebles, el Art. 10 de la LPH nos habla de la obligación de la Comunidad de la realización de los trabajos y las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la administración, del deber general de conservación.

En cuanto a la cuota de participación y en la medida que la regulación de la distribución de gastos contemplada en el Estatuto no aborda nada más que lo relativo a los gastos de zaguán y escalera; habrá que estar al coeficiente de participación previsto en el título constitutivo (recogido en las escrituras) de conformidad con el Art. 5 de la LPH que dice: "En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local".

Estatuto privativo. En el caso concreto, el estatuto establece una distribución de gastos sólo en lo que atañe a los gastos de conservación y mantenimiento de zaguán y escalera, donde como ya se ha adelantado, se realiza una exclusión en favor del Bajo. Para el resto de elementos comunes en los que el Estatuto no se pronuncia, habrá que atender al coeficiente de participación contemplado en el título constitutivo.

## CASO NÚMERO 2

La propietaria de un piso se niega a pagar los gastos de escalera hasta que la Comunidad de propietarios no proceda a repararle el suelo de su balcón, que ella entiende que es comunitario.

### *Cuestiones previas a tener en cuenta*

- a) El balcón al que hace referencia el presente caso es un elemento privativo.
- b) En el título constitutivo se establece que serán elementos comunes los previstos por el artículo 396 CC.



Papel Digital

Acceso online a Biblioteca Digital Legalteca:  
consulte página inicial de esta obra

La presente obra analiza la problemática material y jurídica que supone la morosidad en las Comunidades de Propietarios. Continuando la línea de las anteriores ediciones, lo hace desde un enfoque eminentemente pragmático y acogiendo la dilatada experiencia del autor en el ámbito de la Ley de Propiedad Horizontal.

Se actualiza la obra, sobre todo a raíz de la última reforma de calado realizada por el art. 2.3 de la Ley 10/2022 de 14 de junio de 2022 que incorpora a la Ley de Propiedad Horizontal instrumentos y aspectos para favorecer el acotamiento de la morosidad. Y se aprovecha esta tercera edición de la obra para incorporar aspectos de la práctica forense que cobran notable relevancia en los procedimientos de reclamación de deuda con causa en la obligación de contribuir a los gastos generales.

La visión 360° de la cuestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios alcanza tanto a la gestión de la misma por parte de los Administradores de Fincas como a los aspectos jurídicos del procedimiento judicial de reclamación.

De la misma manera se han recogido los últimos pronunciamientos jurisprudenciales en la materia.

ISBN: 978-84-9090-803-7



9 788490 908037



ER-0280/2005



GA-200501/00