

LAS DEUDAS POR GASTOS DE COMUNIDAD. LA REFORMA
DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LEY 10/2022,
DE 14 DE JUNIO

*THE DEBTS OF THE COMMUNITY MEMBERS FOR COMMON
EXPENSES. THE REFORM OF THE HORIZONTAL PROPERTY LAW
BY LAW 10/2022, OF 14 JUNE*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 20, febrero 2024, ISSN: 2386-4567, pp. 572-595

José Arturo
PÉREZ
MIRALLES

ARTÍCULO RECIBIDO: 28 de octubre de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 12 de enero de 2024

RESUMEN: Revisión de los recursos, procedimientos o mecanismos, legales, negociales y judiciales, a disposición de las Comunidades de Propietarios frente a las deudas de los comuneros por gastos comunes en el régimen de la Propiedad Horizontal. En el presente trabajo se hace un análisis de los distintos instrumentos, ya sean de carácter disuasorio frente a una morosidad todavía no producida, advirtiendo al propietario de sus consecuencias; ya de tipo judicial, o extrajudicial, cuando tal morosidad ya está presente y se pretende por la Comunidad el cobro de lo adeudado.

PALABRAS CLAVE: Morosidad; comunidades de propietarios; medidas disuasorias y judiciales; afección real y preferencia; privación de derechos; responsabilidad solidaria; ejecutividad de los acuerdos; recursos judiciales; intereses; juicios ordinario y monitorio; mediación y arbitraje.

ABSTRACT: *Review of the legal, negotiating, and judicial resources, procedures or mechanisms, available to the Communities of Owners against the debts of the community members for common expenses in the Horizontal Property regime. In this work, an analysis is made of the different instruments, whether they are of a deterrent nature against a default that has not yet occurred, warning the owner of its consequences; either judicial or extrajudicial, when such default is already present, and the Community seeks collection of what is owed.*

KEY WORDS: *Default; communities of owners; dissuasive and judicial measures; real affection and preference; deprivation of rights; enforceability of agreements; judicial resources; interests; order for payment; mediation and arbitration.*

SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. EL CONCEPTO DE “MOROSIDAD” EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.- III. LAS MEDIDAS DISUASORIAS.- I. Las medidas legales.- A) Privación del derecho de voto.- B) Privación del derecho a impugnar acuerdos.- a) Requisito de procedibilidad.- b) Puesta a disposición de los propietarios de las cuantías consignadas.- C) La responsabilidad solidaria del anterior titular.- D) La ejecutividad de los acuerdos.- E) Interposición de recursos judiciales.- 2. Las medidas negociales.- A) Su regulación positiva.- B) Las medidas introducidas en la LPH tras reforma por Ley 10/2022 (art. 21 LPH).- a) Intereses.- b) Privación de uso.- IV. LAS MEDIDAS JUDICIALES Y SUS ALTERNATIVAS.- I. Las medidas previas al contencioso.- 2. El Proceso judicial.- A) El Juicio Monitorio.- B) Otros procedimientos. La afección real y preferencia del crédito comunitario.- 3. Las alternativas a la vía judicial: mediación y arbitraje

I. INTRODUCCIÓN.

La crisis económica y social surgida en España a finales del año 2008 agravó considerablemente la llamada “morosidad” en las comunidades de propietarios, tal y como se ha venido constatando desde entonces por diversos observatorios y plataformas de cooperación e investigación, que actúan en programas de lucha contra la morosidad en comunidades de propietarios.

Expresión esta de “lucha contra la morosidad” que ya venía acuñada en la Exposición de Motivos de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, con la que ya se quería hacer referencia entonces, y actualmente se sigue utilizando, para referirse al conjunto de medidas o exigencias demandadas por la sociedad que tienden a que las comunidades puedan legalmente disuadir a los copropietarios de dejar de abonar sus cuotas de comunidad para el adecuado sostenimiento del inmueble, y de sus servicios e instalaciones, y, en su caso, hacer efectivas las deudas que puedan generarse.

Entre las primeras, han sido más conocidas en particular por los integrantes de la comunidad aquellas que han observado los propietarios directamente en el devenir del funcionamiento habitual de las juntas de propietarios, como es la privación del voto al propietario moroso, con una afección directa a los derechos esenciales de todo propietario que en su momento ya fue objeto de análisis y pronunciamiento constitucional.

Y respecto a las judiciales, sin duda el juicio monitorio es el más habitualmente utilizado para la reclamación de las deudas comunitarias, y por sus teóricas ventajas como procedimiento ágil y eficaz para el cobro de las deudas con las especialidades del artículo 21 LPH respecto a las normas generales contempladas en los artículos 812 a 819 de la LEC, y junto a otras como sucede con la necesidad

• José Arturo Pérez Miralles

Profesor Asociado de Derecho Civil UV, Profesor-Tutor UNED. Correo electrónico: joarpemi@uv.es

de consignar para impugnar judicialmente los acuerdos, o para recurrir por el propietario condenado al pago de los gastos de comunidad en primera instancia (artículo 449.4 de la LEC).

Pero no quizás haya de considerarse por ello el juicio monitorio la medida judicial más efectiva, debiendo reconocerse en este sentido, en particular cuando las cuantías adeudadas son importantes, la sujeción o afección real de los inmuebles al pago de las deudas generadas en la anualidad corriente, y en los últimos tres años, calificada también de hipoteca legal tácita, y los procedimientos que en este sentido también pueden accionarse en defensa del interés comunitario y no solo frente al propietario deudor, sino también frente a otros acreedores de aquel.

Aun su aparente abundancia y repercusión no resultan suficientes, y así la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 10/2022 sigue introduciendo medidas, como el cobro de intereses, o la privación de uso de servicios o instalaciones comunes, recogiendo con ello en realidad lo que en la práctica ya se venía acordando en las comunidades.

A todas ellas, y a otras, son a las que nos vamos a referir a continuación en el presente trabajo, con la certeza de que tampoco serán las últimas que integren las contenidas en la denominada lucha contra la morosidad dentro del ámbito o régimen jurídico de la Propiedad Horizontal.

II. EL CONCEPTO DE “MOROSIDAD” EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

Desde el punto de vista jurídico-civil sería morosa la persona, física o jurídica, que incurre en “mora”, o retardo culpable en el cumplimiento de la obligación una vez vencido el plazo, o con más detalle, “un retraso cualificado en la ejecución de la prestación debida por el deudor, siempre que esta sea todavía posible y que, si se ejecuta tardíamente, aún satisfaga objetivamente el interés del acreedor”¹, y a la que se refiere los artículos 1100 y concordantes del Código civil. No obstante, la situación de “mora” del deudor, y a salvo los supuestos de mora automática, requeriría conforme al precepto mencionado de la previa intimación o requerimiento judicial o extrajudicial por parte del acreedor.

Por dicha circunstancia, en cuanto a la exigencia de requerimiento previo como regla general, no podemos confundir la “mora” del Código Civil, con el término “propietario moroso” que se emplea de forma coloquial en las comunidades

¹ SERRA RODRIGUEZ, A.: “El incumplimiento de la obligación y la responsabilidad contractual”, en AA.VV.: *Derecho Civil II. Obligaciones y Contratos* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2021, p. 107.

de propietarios, donde más bien concurre un supuesto de mora automática del artículo 1100 del Código Civil cumplidas las circunstancias que aquella haya establecido mediante acuerdos o pactos.

En la propiedad horizontal, como en toda deuda, es necesaria para incurrir en morosidad², y como premisa, la existencia de una deuda líquida y vencida. Existencia de deuda líquida y vencida que, en tal régimen, y tratándose de gastos periódicos y previsibles, al menos los ordinarios, se producirá en el momento del giro de la correspondiente derrama según el sistema de administración adoptado (liquidación trimestral a gasto vencido, giro de recibos mensuales previa aprobación de presupuesto anual, etcétera). Y, caso de extraordinarios, cuando previo acuerdo comunitario igualmente se proceda al giro de las derramas extraordinarias.

Existiendo la deuda líquida y vencida, lo que será trascendente en la propiedad horizontal consistirá en fijar, mediante acuerdo comunitario, el plazo o circunstancias para su pago. Y transcurrido él, considerar automáticamente en mora al propietario, evitando que un comunero pueda ser considerado en la convocatoria como moroso de forma inmediata al giro de una liquidación ya que iría en contra del fundamento de la privación del voto al propietario deudor, que es la indebida e injustificada dilación en el pago de sus cuotas, lo que exige un período específico.

Así, es frecuente en las comunidades establecer mediante acuerdo comunitario³ un plazo o período de tiempo para el pago voluntario por parte del comunero del gasto comunitario que le corresponda conforme a lo especialmente establecido, o a su cuota de participación, y que suele oscilar entre los 20-30 días desde el giro de la liquidación o recibo, o, como máximo, hasta el giro de la próxima liquidación o derrama. Transcurrido tal plazo sin satisfacer la deuda se producirá la situación de morosidad, con todas sus consecuencias⁴. En su caso, con necesidad de aprobar la liquidación de deuda en junta de propietarios como requisito para su posterior reclamación judicial.

También será importante conocer por qué el propietario no ha atendido, o ya desde un inicio se manifiesta reacio a atender, el pago de la liquidación o recibo. Conociendo el motivo podrá la comunidad, en su lucha contra la morosidad, aplicar con mayor eficacia las medidas preventivas o la eventual solución.

2 Definida por el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española como "lentitud, dilación, demora".

3 Mayoría simple del artículo 17.6 LPH

4 Sin perjuicio del establecimiento de un protocolo que le recuerde su situación, mediante apercibimientos o requerimientos por parte del Secretario-Administrador, como órgano de gobierno de la comunidad.

De una forma global, los observatorios de lucha contra la morosidad realizan una clasificación que podemos resumir en dos grandes categorías: los que no pueden, o tienen dificultades económicas, y los que no quieren contribuir a los gastos de comunidad, incluyendo estos últimos desde el profesional de la morosidad, que sistemáticamente deja de atender los gastos, hasta los que discuten su obligación de pago en cuanto a los conceptos en los que participan, o la forma de participación.

A la anterior clasificación pueden añadirse problemas puntuales planteados en determinados momentos, como los de los Bancos y Cajas de Ahorro, que dilatan en el tiempo desde la adjudicación de los inmuebles en ejecuciones forzosas el pago de los gastos de comunidad; o las promotoras y sus cláusulas exoneratorias de gastos de comunidad mientras no transmitan las viviendas o locales, y que si ya plantean dificultades económicas a las comunidades en épocas de normalidad del mercado inmobiliario cuando existe una justa causa, y una proporción en la disminución del gasto en relación al menor uso del servicio o instalación (por ejemplo, de un 25% conforme indicó la STS 14 diciembre 2005⁵), en momentos de crisis económicas, en que pueden transcurrir años hasta la efectiva traditio de los inmuebles, no digamos ya cuando las exoneraciones sean totales, dichas cláusulas se tornan abusivas y no sólo susceptibles de ser así declaradas, a través del contencioso civil, sino también sujetas a control por el Registro de la Propiedad, en trámite de calificación, denegando la inscripción de la cláusula estatutaria abusiva (Resolución DGRyN 15 abril 2010⁶).

III. LAS MEDIDAS DISUASORIAS.

Dentro de las medidas frente a la morosidad cabría distinguir entre aquéllas que están dirigidas a disuadir a los propietarios de incurrir en dicha situación, so pena de quedar privado de derechos⁷ o acarrear una sanción, de aquéllas otras que, ya estando en situación de morosidad, lo que ofrecen a la comunidad es una solución o procedimiento en su pretensión de satisfacer su crédito.

Las primeras son llamadas disuasorias en tanto en cuanto que, al menos en un primer momento, lo que se persigue con su adopción es prevenir o evitar la morosidad. Dentro de estas habrá que distinguir, a su vez, según el origen de la medida sea la ley, o el acuerdo o consentimiento de los comuneros, y a las que llamaremos negociales.

5 STS 14 diciembre 2005 (RAJ 2005, 7398)

6 Modificación estatutaria otorgada por el promotor como titular registral único del inmueble que pretendía la exclusión de gastos comunes de los elementos privativos inscritos a su nombre por un plazo de 3 años.

7 La STC 145/1998, de 30 junio (RTC 1998, 145) ya sentó que el ejercicio y la prestación de los derechos, como el derecho a la tutela judicial efectiva o derecho a recurrir, están supeditados a la concurrencia de los presupuestos y requisitos que establezca el legislador.

I. Las medidas legales.

A) Privación del derecho de voto.

Entre las medidas legales caben enumerar, en primer lugar, la contenida en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal y la privación del derecho de voto a 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 adeuda, y cuya persona y cuota no se computarán a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la ley, y que ha de ponerse en relación con el artículo 16.2 del mismo texto legal en cuanto a que la convocatoria contenga una relación de los propietarios morosos.

Tal normativa, desde el primer momento planteó problemas de interpretación tales como qué ocurre si el propietario moroso no figuraba en la convocatoria; si cabe admitir el pago momentos antes de iniciarse la junta mediante cheque u otro documento mercantil; si es preciso, o no, el voto del moroso cuando la ley exige que el acuerdo se alcance por unanimidad; etcétera.

Respondiendo a ellas, las resoluciones judiciales han venido considerando mayoritariamente en el tiempo que “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”⁸. De otro lado, con relación al pago con títulos valores, aplicando el Código Civil (artículo 1170 CC) la entrega de cheques u otros documentos mercantiles, solo producen los efectos del pago cuando se hubiesen realizado. Y sin perjuicio de que la junta de propietarios pueda acordar aceptar ese título valor todavía no realizado al inicio de la junta, y el voto del propietario que lo presenta, a condición de que se realice.

Más discutida resulta la cuestión de si se precisaría del voto del propietario moroso, del cual a priori estaría inicialmente privado por tal circunstancia, para entenderse alcanzada la unanimidad, y para los acuerdos en que esta sea necesaria. Controversia que surge a colación de la redacción del artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que refiere que el voto del propietario moroso

8 SAP Madrid 18 diciembre 2020 (Roj:15620/2020). Se encuentra en línea con las resoluciones que interpretan que la aparición en la convocatoria del moroso lo es, conforme el artículo 16.2 de la LPH, para advertirle y permitir al propietario ponerse al día y votar, y que son normas que son de carácter imperativo por lo que la privación sin previa aparición en la convocatoria es causa de nulidad de los acuerdos. Sin embargo, parte de la doctrina [ECHEVERRÍA SUMMERS, F. (coord.): *Propiedad Horizontal*, Francis Lefebvre, Madrid, 2022, p. 304] precisa que la norma no condiciona la privación del voto a que el propietario conozca la morosidad; y que existe una posición intermedia e integradora que entiende cumplido el requisito cuando, aun no existiendo ese listado, de la liquidación de ingresos y gastos que se acompaña a la convocatoria se especifica que propietarios tienen un saldo negativo.

“no será computado a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley”. En consecuencia, para la unanimidad sí sería imprescindible computar su voto a favor.

Frente a las posturas que entienden acogiendo una interpretación restrictiva de la norma, en cuanto limitadora de derechos, que en el supuesto de que el acuerdo afecte directamente al propietario moroso⁹ no se puede prescindir de su voto, la mayoría de las resoluciones judiciales¹⁰ afirman que para alcanzar la unanimidad no se precisa del voto del propietario moroso ya que la unanimidad es la máxima mayoría posible, pretendiendo con ello conciliar lo que parece lógico con, según nuestro criterio, la deficiente redacción contenida en la Ley especial.

B) *Privación del derecho a impugnar acuerdos.*

a) Requisito de procedibilidad.

Igualmente acaece con el artículo 18.2 de la misma Ley especial, y con la privación del derecho a impugnar al propietario moroso si no está al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o procede previamente a la consignación judicial de las mismas.

La finalidad del se ha fundamentado en los principios de lealtad, solidaridad y reciprocidad, y en que “los copropietarios que no guardan un mínimo de lealtad en el cumplimiento de sus obligaciones comunitarias puedan, en cambio, enfrentarse judicialmente a la comunidad exigiéndole que ajuste sus acuerdos a Derecho”¹¹.

Al respecto, la doctrina del Tribunal Constitucional¹² ha resaltado 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”.

Por “deudas”, y conforme a la STSJ Cataluña 9 marzo 2023¹³ debe entenderse “aquellas que se derivan de sus obligaciones como propietario incluido en el régimen de propiedad horizontal -cuotas ordinarias, extraordinarias y fondos de reserva- y por vencidas las no atendidas por el propietario a su vencimiento según los acuerdos de la Junta. 8. Esta interpretación es que es la que mejor se aviene

⁹ Por ejemplo, modificando la cuota del Título Constitutivo.

¹⁰ SAP Valencia 17 octubre 2001 (SP/SENT/32688); SAP Madrid 26 abril 2010 (Roj: 5594/2010) y 29 noviembre 2013 (Roj: I4704/2013); SAP Barcelona 26 abril 2004 (SP/SENT/59093).

¹¹ ECHEVERRÍA SUMMERS, F. (coord.): “La Propiedad”, cit., p.358.

¹² SSTC 3/83, 62/83, 158/87, 197/88, 84/92 y 119/94, entre otras. (doctrina recogida en SAP 19 noviembre 2020 (Roj: I3343/2020).

¹³ STSJ Cataluña 9 marzo 2023 (Roj: 3282/2023).

con un criterio de equidad - art. 111-9 CCC- y de proporcionalidad que debe existir entre un requisito legal que restringe el libre acceso a la jurisdicción (art. 24 CE) y, por tanto, de interpretación estricta, y el cumplimiento de los fines que la ley persigue y que no son otros que incentivar el cumplimiento de las obligaciones económicas de los propietarios para con la comunidad por las cuotas devengadas para que ésta pueda seguir prestando los servicios que requiera sin perjudicar a los propietarios que sí cumplen con sus obligaciones”.

Y el propietario de varios elementos privativos, conforme a la doctrina más autorizada¹⁴, debe estar al corriente en el pago de todas las deudas comunitarias que tales propiedades hayan generado, bajo la premisa de que el voto es un derecho del propietario, no del inmueble, y tendrá en este sentido la carga de la prueba de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o haber procedido previamente a su consignación judicial conforme al artículo 217 de la LEC, pudiendo emplear cualquier medio probatorio que, normalmente, consistirá en un certificado del secretario-administrador de la comunidad.

Certificado que será el que también podrá aportar la comunidad para demostrar todo lo contrario. Es decir, que el impugnante no se encontraba al corriente en el momento en que se admitió a trámite la demanda a través del correspondiente decreto de admisión por parte del juzgado, que es el momento en el que habrá de entenderse interpuesta la demanda, conforme SAP Valencia 28 abril 2021¹⁵.

b) La puesta a disposición de los propietarios de las cuantías consignadas.

La doctrina se encuentra dividida entre quienes entienden que esta medida o requisito de la consignación encuentra su fundamento en la lucha contra con la morosidad, y, en consecuencia, la consignación debe hacer con puesta a disposición de la comunidad conforme al artículo 1176 y siguientes del Código Civil, y artículo 99 y siguientes de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, y quienes, por el contrario, entienden que no es necesario.

La segunda postura, pudiendo incluir en ella la STS 22 octubre 2014¹⁶, y cierta doctrina, trata la medida como un requisito de procedibilidad, también

14 FUENTES-LOJO RIUS, A.: *Ley de Propiedad Horizontal: comentarios, concordancias, jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, Colex, A Coruña, 2021, p. 216; NAVARRO ROSADO, J.L.: *Manual de presidentes y miembros de juntas directivas de comunidades de propietarios*, Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, 2017, p.157.

15 SAP Valencia 28 abril 2021 (Roj: 1905/2021).

16 STS 22 octubre 2014 (Roj: 4455/2014).

apreciable de oficio¹⁷, y puramente procesal, de manera que podrá plantearse por la demandada en la contestación a la demanda y habrá de resolverse como un incidente de previo pronunciamiento en la Audiencia Previa.

Así, la SAP de Madrid 19 junio 2020¹⁸ plantea si la excepción de “ausencia de requisito de procedibilidad” se debe resolver mediante auto en el acto de la audiencia previa, o, al ser objeto de prueba debe ser resuelta en sentencia. Y concluye en que “Este Tribunal estima que debió hacerse en la Audiencia Previa, porque se incluye entre sus finalidades, donde, además, no se contempla un elenco cerrado de cuestiones procesales (en este supuesto se justifica, si cabe, con mayor relevancia, al tratarse de un requisito de procedibilidad), sino cualquier motivo que obstara la prosecución del juicio para dictar Sentencia sobre el fondo. Incluso considerando que se tratara de una excepción, tendría naturaleza *ad procesum*, no *ad causam*, por tanto, demandaba su examen en la Audiencia Previa y su resolución en los términos normativamente previstos (artículos 414. segundo párrafo, 416.l y 425 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En definitiva, debió resolverse la *regla de procedibilidad* en forma de Auto dentro de los cinco días siguientes a la Audiencia (artículo 421.3 por remisión del artículo 425, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil)”.

La primera postura, por el contrario, con apoyo de parte de las audiencias¹⁹, entiende que la medida es una exigencia de fondo o presupuesto de la acción, de forma que esta no prosperará “no por una cuestión procesal sino por el incumplimiento de una obligación material que afecta a la legitimación”²⁰, y que habrá de ser objeto de prueba y resolverse en sentencia.

Para la doctrina²¹ que defiende esta interpretación de la medida como requisito o exigencia de fondo, la necesaria puesta a disposición de la comunidad de las cuantías consignadas con fundamento en los artículos 1176 y ss. del Código Civil, se ha de enmarcar entre las medidas que luchan contra la morosidad, ya que entienden que la filosofía última de la ley no es otra que evitar situaciones económicas difíciles para las comunidades. Y así, MAGRO SERVET²² la forma de llevar

17 Para MAGRO SERVET si no se cumple con la consignación la demanda deberá ser rechazada por el órgano judicial al haberse incumplido el requisito (MAGRO SERVET, V.: *Guía práctica para juristas, vecinos y presidentes de comunidades de propietarios*, La Ley, Madrid, 2022, p. 223).

18 SAP Madrid, 19 junio 2020 (Roj: 5907/2020). Para ECHEVERRÍA la demanda se admitirá a trámite aun cuando no se aporte certificado ni justificante de consignación, y será la comunidad la que deberá oponerlo como excepción en el primer trámite procesal, y dar lugar a un incidente de previo pronunciamiento, resolviéndose en la audiencia previa [ECHEVERRÍA SUMMERS F. (coord.): “La Propiedad”, cit., p. 358].

19 Por todas, SAP Barcelona 23 noviembre 2022 (Roj: 12420/2022), que cita a profesionales del sector inmobiliario y juristas como VENDRELL SANTIVERI.

20 ECHEVERRÍA SUMMERS F. (coord.): “La Propiedad”, cit., p. 358. Con cita de cita de la SAP Zaragoza 14 marzo 2006 (EDJ 277350) o Bizkaia auto 31 marzo 2008 (EDJ 71576).

21 Como más reciente puede citarse a LOSCERTALES FUERTES, D. *Propiedad Horizontal. Legislación y Comentarios*, Dykinson, S.L., Madrid, 2020, p. 267.

22 MAGRO SERVET, V.: “Guía práctica”, cit., p. 228-9.

a efecto una consignación es haciendo constar en el escrito que “se entregue la cantidad consignada al acreedor”, equiparando la situación a las consignaciones judiciales de las aseguradoras en materia de accidentes de tráfico.

C) La responsabilidad solidaria del anterior titular.

Establece el artículo 9.1, letra i, de la Ley de Propiedad Horizontal, que es obligación del propietario comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, pudiendo pensar en este sentido tanto en escritos firmados por el secretario, como receptor de la comunicación, como en fehaciencias privadas (burofax premium, con acreditación de contenido, por ejemplo), como públicas (vía notarial), el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Y el segundo párrafo, y para el supuesto de incumplimiento por el propietario cedente de tal deber, el seguir respondiendo de las deudas devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquel a repetir sobre este.

Lo bien cierto, es que en la práctica el cedente habrá desaparecido de la esfera fáctica de la comunidad, y será difícil localizar a dicho cedente para que en tal supuesto responda de las deudas posteriores a la transmisión. Quizás, de *lege ferenda*, hubiera sido más efectivo a efectos de proteger el crédito de la comunidad establecer la responsabilidad solidaria y personal del adquirente o nuevo propietario, al margen, o además, de la afeción real del inmueble del que hablaremos más adelante, y que sí estará localizable, respecto de la totalidad de las deudas personales que pudiera haber dejado pendientes el cedente, incluso ampliando el plazo de prescripción de las acciones personales abarcando más allá de los últimos 5 años desde la transmisión.

D) La ejecutividad de los acuerdos.

La necesidad de contar con recursos económicos, y el adecuado mantenimiento de los inmuebles, también constituye fundamento del tratamiento que la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 18.4, dispensa a la ejecución de los acuerdos. En particular, aquellos aprobatorios de liquidación de deuda.

Así, el Artículo 18.4 LPH²³ establece que “La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter

²³ Y el artículo 19.3 LPH que “El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la ley previera lo contrario”. Pero las actas no tienen un efecto constitutivo de los acuerdos, siendo sólo un medio probatorio, por lo que la inexistencia del acta, o la falta de firma del presidente y/o secretario, no podrán ser determinantes en orden a la ejecutividad de los acuerdos, razón de que no deba

cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios”. Esto es, ni tan siquiera la impugnación del acuerdo por sí sola suspende la ejecución, a salvo se interese como medida cautelar su suspensión. Medida cautelar prevista en el artículo 18.4 de la LPH que por su brevedad habrá de completarse con lo dispuesto en los artículos 721 y ss. de la LEC.

En definitiva, la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo²⁴ afirma con relación a la fuerza ejecutiva de los acuerdos que “... no puede excusarse el impago de las cuotas sin la previa impugnación de los acuerdos que lo establezcan”, y a salvo que difícilmente prosperase una medida cautelar de suspensión.

Suspensión de la ejecución de un acuerdo, que cuando es liquidatorio de deuda, aun solicitada le medida cautelar, será difícil que prospere, como afirma la SAP Madrid 7 abril 2022²⁵, por cuanto “para el caso de que finalmente se declararan inválidos los acuerdos, ser susceptible de reintegro por la comunidad al comunero”.

E) *Interposición de recursos judiciales.*

La medida legal prevista en el artículo 449.4 de la LEC, y la no posibilidad de interponer recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación en proceso en que se condene al propietario al pago a la comunidad de propietarios de cantidades debidas si no acredita, al interponerlos, tenerlas satisfechas o consignadas, puede ser también considerada entre las estudiadas.

Y ello, por cuanto tiene por finalidad conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional²⁶ que el sistema de los recursos no sea utilizado como instrumento dilatorio, junto al principio de interpretación de las normas procesales en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva y a la regla general del artículo 11.3 LOPJ²⁷.

Como ocurre con todas las medidas en las que la ley exige el pago o consignación, debe distinguirse el hecho de estar al corriente o haber consignado en el momento de presentar la demanda, que es insubsanable, no pudiendo ser subsanado mediante un pago o consignación extemporánea, ya que es considerado no un

interpretarse literalmente el artículo 19.3 de la LPH cuando dice que desde el cierre de las actas con las firmas del presidente y secretario los acuerdos serán ejecutivos.

24 Doctrina jurisprudencial recogida en SSTS 16 junio 1995 y 6 noviembre 2013, recogidas por la SAP Madrid 24 septiembre 2020 (Roj: 10860/2020).

25 SAP Madrid 7 abril 2022 (Roj: 5126/2022).

26 SSTC 346/93, 249/94, 100/95, 26/96, 216/98, 10/99. Referenciadas todas ellas en STS 30 noviembre 2011 (EDJ 291809).

27 Desestimación por motivos formales solo cuando el defecto fuese insubsanable.

mero requisito formal sino una exigencia sustantiva o esencial²⁸, de la acreditación o prueba del hecho, que puede realizarse en un momento posterior²⁹.

También, de la misma manera que acontece con la ejecución de los acuerdos, el último inciso del artículo 449.4 de la LEC advierte que tal consignación no impedirá, en su caso, la ejecución provisional de la resolución dictada.

2. Las Medidas negociales.

A) *Su regulación positiva.*

A las previsiones del legislador, aplicables por ley a toda comunidad sometida al régimen de la propiedad horizontal, también es posible que la comunidad de propietarios particular establezca sus propias medidas, y a las que llamaremos negociales en la medida en que son fruto de su voluntad soberana, llámese cláusula estatutaria³⁰ o acuerdo de junta de propietarios, y que es posible partiendo del carácter dispositivo de la materia al afectar a los gastos que, conforme el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, forma parte de ese contenido que, en este régimen especial, es susceptible de ser objeto de autorregulación por la comunidad.

Hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley/2022, cabía preguntarse cuáles eran esas medidas convencionales que podía acordar o establecer la comunidad en uso de sus facultades dispositivas, y en la medida que carecían de regulación positiva, lo que generaba cierta discusión. El punto de partida se encontraba en los límites generales establecidos por el Código civil en su artículo 1124 (Ley, por supuesto imperativa, moral y orden público).

Así parecía admitirse el supuesto de sanciones económicas, o aplicación de intereses por mora. Más dudoso se presentaban los casos de conllevar como consecuencia la privación del acceso a servicios o instalaciones comunitarias (como las de carácter deportivo). Y totalmente descartables medidas como el corte de servicios básicos necesarios para la habitabilidad de los inmuebles como la calefacción, luz o agua, o privación del ascensor, etcétera, que podría ser además constitutivo de un delito de coacciones.

28 ATS 29 abril 2008 (EDJ 58389).

29 SAP Las Palmas 21 enero 2011 (Roj: I38/2011) en el ámbito de los recursos; y otras como la SAP Barcelona 23 noviembre 2022 (Roj: I2420/2022) en materia de impugnaciones de acuerdos de comunidades de propietarios.

30 En el I Simposio sobre la Propiedad Horizontal (celebrado en Valencia en 1972) se consideró que el otorgamiento del título constitutivo/estatutos es un "negocio de disposición configurador de una nueva forma de propiedad, que es la propiedad horizontal" (GÓMEZ MARTÍNEZ, C. y GÓMEZ MARTÍNEZ, J. *La ley de Propiedad Horizontal*. Aranzadi. Navarra. 1999, pp. 72-3). Igualmente admiten ese carácter contractual o negocial de los Estatutos de las comunidades de propietarios, entre otras, la STS 27 mayo 2007 (Roj: 4499/2007).

B) *Las medidas introducidas en la LPH tras reforma por Ley 10/2022 (Art. 21 LPH).*

Con objeto de regular las medidas disuasorias que la comunidad puede acordar en su lucha contra la morosidad, finalmente 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, con entrada en vigor el 16 de junio de 2022, permite explícitamente que la junta de propietarios pueda acordar establecer intereses superiores al interés legal del dinero 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.

a) Intereses.

La medida sin duda más extendida, antes y después de la reforma por Ley 10/2022, fue, y es, la del devengo de intereses al propietario que deja de pagar los gastos de comunidad.

Es decir, la junta de propietarios puede acordar, o los estatutos establecer, que el propietario estará en mora transcurrido un determinado plazo desde el giro de la correspondiente liquidación, derrama o recibo, por gastos ordinarios o extraordinarios, y además el acuerdo o cláusula calificar dicha mora como automática a efectos del pago de intereses, permitiendo ahora la ley de forma explícita lo que antes también era frecuente, de forma que estos puedan ser superiores al interés legal del dinero³¹, cumpliendo así con el requisito establecido en el artículo 1101, apartado 1, del Código Civil para los supuestos de mora automática consecuencia de pactos o acuerdos. Y el propietario habrá de pagar los intereses legales desde dicho momento conforme establece el repetido Código civil (artículo 1108), y artículo 21.1 de la LPH.

Supuestos de acuerdos o pactos sobre intereses convencionales que habrán de sustituir a los legales y procesales³², adquiriendo la norma o acuerdo la calificación de cláusula penal indemnizatoria de los daños y perjuicios (artículos 1101 y 1152 Código civil).

El acuerdo en materia de intereses plantea diversos problemas. El principal, no resuelto, es cual ha de ser el régimen de adopción del acuerdo. Obviamente si la cláusula se encuentra contenida en los estatutos inicialmente otorgados por el promotor, como propietario único, antes de iniciarse la transmisión de los

31 Interés legal incrementado en 5 puntos; o directamente un interés del 8%; o un recargo del 15% o 20%, etcétera. MAGRO SERVET, recomienda como máximo que la cuantía esté en torno al 10% para evitar que se declare abusivo o desproporcionado (MAGRO SERVET, V.: "Guía práctica", cit., p. 107).

32 SAP Las Palmas 8 abril 2010 (Roj: I659/2010).

inmuebles, e inscritos en el Registro de la Propiedad, no hay problema³³, en la medida en que cada propietario al adquirir los asume como parte del contenido normativo por el que se rige su comunidad.

La pregunta surge en el caso que tales intereses sean fruto del acuerdo comunitario, como prevé el actual apartado I del artículo 21, de la LPH, y en la medida en que tal precepto no fija el régimen de adopción del acuerdo.

La SAP Málaga 5 diciembre 2017, antes de la reforma por Ley 10/2022, y que recoge LA LEY³⁴, consideró que el acuerdo no puede considerarse una modificación del título constitutivo, y que se trata de un acto de mera administración. Y manifiesta sus dudas respecto al régimen necesario tras la Ley 10/2022.

Mi criterio es que habrán de diferenciarse los eventuales supuestos que pueden darse. Si la junta de propietarios se limita a establecer un período de tiempo a contar desde el giro a fin de que los comuneros atiendan los pagos, y a acordar la mora automática transcurrido el mismo, estaríamos ante un mero acto de administración siendo los intereses legales una consecuencia prevista por la ley para los supuestos de mora automática (artículos 1100.I y 1108 CC), por lo que parece claro será suficiente el acuerdo por mayoría simple del 17.7 de la LPH.

En cambio, si la junta pretende el pago de unos intereses mayores, como permite el artículo 21.I de la LPH puede ser más discutible el régimen del acuerdo.

De un lado, cabría sostener que, no fijando la Ley especial una mayoría calificada, ni la unanimidad, habrá de aplicarse el régimen residual que representa la mayoría simple del artículo 17.7 de la LPH, máxime cuando su fijación no contraviniese normas estatutarias³⁵.

De otro lado, el establecimiento de una cláusula penal, siendo la obligación del pago de intereses una obligación accesoria respecto a la principal de pagar los gastos que participa de su naturaleza de gastos comunes³⁶, y siendo los “gastos” de comunidad materia de naturaleza estatutaria conforme el artículo 5, párrafo tercero, de la LPH, cuyo establecimiento o modificación precisa de unanimidad a tenor del artículo 17.6 de la repetida LPH, la consecuencia no puede ser otra que la de precisarse la unanimidad para establecer el pago de unos intereses superiores a los legales a modo de cláusula penal. Ello permitiría, además, la posterior elevación a escritura pública del acuerdo y su inscripción en el Registro de la Propiedad

33 A salvo se pida su nulidad por abusivos.

34 LA LEY: *Aspectos legales de las comunidades de propietarios*, Bosch-La Ley, Madrid, 2023, pp. 174-5.

35 Para la SAP de Granada 23 julio 2010 (Roj: 1382/2010 – E) es suficiente la mayoría en la medida en que no se opongan a los estatutos de la comunidad. Se pregunta la sentencia por qué sería contrario dicho establecimiento de intereses a la Ley de Propiedad Horizontal.

36 SAP Valencia 1 diciembre 2010 (Roj: 6178/2010).

como norma estatutaria que afectaría a los futuros terceros adquirentes (art.5, párrafo tercero, *in fine* LPH).

El pago o impago de estos intereses también plantea otros problemas tales como el de su retroactividad o irretroactividad a las deudas anteriores a la junta en que se aprobaron, inclinándose sentencias como la de Las Palmas 12 mayo 2011³⁷, por su irretroactividad en cuanto se trata de medidas sancionatorias (art. 9. 3 CE).

En cuanto a su posible reclamación en proceso monitorio junto con el principal, se admite siempre que hayan sido previamente objeto de liquidación³⁸. Y también se ha planteado si los intereses integran el concepto de deuda a efecto de privación del voto al propietario que no los haya satisfecho debiendo concluirse en sentido positivo a la vista del artículo 15.2 de la LPH que indica estar al corriente en “todas” las deudas, incluidas la de intereses; y si el pago también queda garantizado con la afección real de los inmuebles al igual que los gastos comunes, pudiendo entenderse, aun cuando sea discutible, que como obligación accesoria participa de la naturaleza de la principal, y por tanto también quedaría garantizado el pago de los intereses por la afección real.

b) Privación de uso.

También el actual artículo 21, apartado 1, permite ahora expresamente, y tras reforma por Ley 10/2022, de 14 de junio, que la junta de propietarios pueda acordar 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.

Plantea LA LEY³⁹, como también lo hace respecto al acuerdo relativo a intereses sancionatorios, cuál será el régimen necesario para su adopción. Y, más concretamente, si será necesario el acuerdo unánime.

Reflejándose ahora en la Ley especial lo que, desde siempre, se ha afirmado cuando se ha planteado tal posibilidad. A saber, que la privación nunca puede ser definitiva, sino solo mientras permanezca en situación de morosidad, argumento que puede fundamentar sostener que para su adopción bastará la mayoría simple del artículo 17.7 de la LPH⁴⁰; y que no puede consistir en la privación de uso

37 SAP Las Palmas 12 mayo 2011 (Roj: 1011/2011).

38 SAP Alicante 1 abril 2005 (Roj: 975/2005).

39 LA LEY: “Aspectos legales”, cit. p. 175

40 Ya que la privación definitiva, y como cuestión de naturaleza estatutaria, precisaría de la unanimidad del artículo 17.6 de la LPH.

de elementos, instalaciones o servicios, esenciales para la habitabilidad de los inmuebles, como, por ejemplo, el ascensor⁴¹.

Si, por el contrario, se trata de una medida de mayor alcance en el tiempo, o concurra cualquier otra circunstancia ajena a la morosidad, entonces habrá de aprobarse como acuerdo de naturaleza estatutaria, y podrá incluirse en los estatutos e inscribirse en el Registro de la Propiedad, como previene también el artículo 21.1 de la LPH.

Para MAGRO SERVET⁴² el problema lo constituirá el control del incumplimiento de estas prohibiciones, que habrán de solventarse por la vía de la acción de cesación del artículo 7.2 de la LPH, tratándose de una prohibición que, además, no solo afectará al propietario moroso sino también el resto de los miembros de la unidad familiar que con él convivan.

Incluso podríamos añadir que también se extenderá la prohibición a quien tenga derechos de uso sobre el inmueble consecuencia de derechos reales distintos a la propiedad, como los usufructuarios, o personales como los arrendamientos.

IV. LAS MEDIDAS JUDICIALES Y SUS ALTERNATIVAS.

I. Las medidas previas al contencioso.

Expuestas las medidas preventivas o disuasorias dirigidas a evitar la morosidad, y antes de referirnos a las que tendrían por objeto, fracasadas las primeras, cobrar vía contenciosa del propietario moroso las cuantías adeudas por razón de las liquidaciones, recibos o derramas impagadas por gastos de comunidad, habrían de mencionarse con carácter previo algunas otras medidas que serían más que recomendables, al menos en los procedimientos ordinarios de reclamación distintos al monitorio antes de la interposición de la demanda, y a efectos de costas, aun cuando sería muy discutible si tratándose de cuantías de las que el deudor propietario tiene sobrado y previo conocimiento a través de su comunidad para apreciar su mala fe fuera preciso el previo requerimiento. Incluso gastos tales como burofax, etcétera, originados por motivo de la morosidad, y porque se precisa a efectos obligacionales (artículo 1101 y 1108 CC).

41 MAGRO SERVET, indica como ejemplos de elementos o instalaciones respecto a los que cabe la privación el acceso al gimnasio, a la piscina, plazas de aparcamiento en zonas comunes, club social, ludoteca y zonas recreativas o polideportivas (MAGRO SERVET, V.: "Guía práctica", cit., p. 106).

42 MAGRO SERVET, V.: "Guía práctica", cit. p. 106. Debiendo notificar del acuerdo al propietario moroso, advirtiéndole de acudir a la vía judicial si persiste en el uso de los servicios prohibidos, y mientras no pague (p. 175).

Tales medidas no serán precisas en el juicio monitorio en la medida en que son exigidas por mandato legal como es la necesaria notificación del acuerdo con carácter previo a la petición inicial del procedimiento monitorio (artículo 21.2 LPH), con gastos que luego son reclamables conforme al artículo 21.3 de la misma Ley, siempre que conste documentalmente y se justifique.

Por el contrario, hay acciones o conductas que han de ser totalmente descartadas como pudiera ser la practica consistente en colocar directamente en lugares visibles, como el zaguán de entrada al edificio, listas de morosos con el fin de difundir la situación de morosidad, e invitar con ello al pago de las deudas. Y decimos no aconsejables por cuanto, si no se ajustan a los supuestos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal⁴³, y además de no surtir efectos al objeto de proceder por la vía del juicio monitorio⁴⁴, pueden infringir la normativa en materia de protección de datos o atentar a derechos personales⁴⁵.

2. El proceso judicial.

A) El Juicio Monitorio.

Dentro de las medidas judiciales dirigidas directamente a solucionar un problema de morosidad el proceso monitorio⁴⁶ es el procedimiento principal, dentro de las distintas opciones (entre el procedimiento ordinario o monitorio conforme la expresión “podrá” del 21.1 de la LPH), por tratarse de un procedimiento especial ágil (de naturaleza mixta declarativo-ejecutivo)⁴⁷.

Ventaja a la que debe añadirse, en el particular de la propiedad horizontal, el pago de los gastos y honorarios de Abogado y Procurador (artículo 21.6 LPH) y otras, como la citación edictal (artículo 815.2 LEC) o la posibilidad de embargo directo del piso o local. Procedimiento monitorio especial, el de la propiedad horizontal, objeto de continuas modificaciones y que exige observar

43 Comunicaciones de actas, etcétera, en tablón de anuncios, o lugar visible, conforme el artículo 9.1.h, último párrafo, de la LPH a la vista de ser imposible practicar la comunicación en los lugares prevenidos en párrafo anterior.

44 Si la notificación pudo realizarse directamente se desestima dicha forma de comunicación conforme SAP Valencia 4/11/2010 (Roj: 5988/2010).

45 Si bien la STS 31 marzo 2010 (Roj: 1722/2010) entendió que las misivas informando de la morosidad sin juicios valorativos, ni términos injuriosos, no atentan al derecho al honor conforme el artículo 7.7 de la LO 1/82, de 5 de mayo.

46 Cuyo embrión fue la Iniciativa Legislativa Popular del Consejo General de Administradores de Fincas de España. Obsérvese que el monitorio especial de la propiedad horizontal fue introducido en la Ley de Propiedad Horizontal con la Reforma de abril de 1999 (Ley 8/1999, 6 de abril, que introduce el artículo 21), antes de su regulación en la LEC 1/2000.

47 Así fue calificado tras reforma por Ley 13/2009 de implantación de la nueva oficina judicial por DOMINGO MONFORTE, J. y GIL GIMENO, C.: “La Reforma del proceso monitorio. Luces y sombras”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, 2011, marzo. núm. 11. p. 125), analizándose por dichos autores las consecuencias de la transformación del declarativo especial en un “procedimiento distinto” caso de oposición o falta de pago, como reza la Exposición de Motivos de la Ley de reforma.

escrupulosamente los presupuestos exigidos en el artículo 21.2 LPH, a riesgo de inadmisión.

El carácter especial y sumario del juicio monitorio en materia de alegaciones y prueba se traslada al propietario deudor al que se le reclama la deuda utilizando dicho procedimiento, ya que también su oposición estará limitada a las condiciones extrínsecas del título, a hechos extintivos como el pago, y la compensación, o en hechos impeditivos como la prescripción, la pluspetición o el pacto de no pedir.

En consecuencia, no puede oponer en juicio monitorio a la comunidad que el acuerdo por el que se aprobaba la liquidación de la deuda era nulo, argumentando que no fue convocado, o que las cuantías o forma de participación no son las correctas, etcétera; porque ello sólo podría haberlo hecho impugnando previamente dicho acuerdo en tiempo y forma. Es lo que se conoce como la “indisputabilidad de acuerdo liquidatorio no impugnado”, o “indisputabilidad del crédito”, según reiteradas resoluciones judiciales en la materia⁴⁸ y doctrina⁴⁹.

Y, respecto a una posible demanda reconvenional impugnatoria del acuerdo aprobatorio de liquidación de deuda por el propietario moroso, que la articule a colación de la contestación a una demanda interpuesta por la comunidad en procedimiento verbal u ordinario derivado de un monitorio, la doctrina parece negar tal posibilidad bajo el argumento de que si bien no hay límite en cuanto a las causas de oposición, sí existe en cuanto a la finalidad del procedimiento, que es de reclamación de cuotas y no para impugnar acuerdos que debe llevarse a cabo conforme establece el artículo 18 LPH, y de forma independiente al monitorio⁵⁰.

B) Otros procedimientos. La afectación real y preferencia del crédito comunitario.

No obstante, no es el juicio monitorio el único procedimiento para resolver todos los problemas de morosidad o, al menos, para asegurar el cobro efectivo del crédito.

Si se quiere, puede suponer la solución en un 60-70 % de los casos, cuando hay una insolvencia, o dificultades económicas en que se priorizan los pagos por su onerosidad, o por estar en vías de reclamación judicial, o en los casos de profesionales de la morosidad, pero en el resto deberá valorarse la conveniencia de emplear tal procedimiento.

48 Entre otras, la SAP Alicante 15 mayo 2023 (Roj: 1070/2023); SSAP Valencia 27 mayo 2020 (Roj: 731/2020), 14 octubre 2020 (Roj: 4073/2020) y 28 diciembre 2021 (Roj: 5000/2021); y SAP Madrid I julio 2021 (Roj: 8623/2021).

49 MARTÍN JIMÉNEZ, C.M. y MARTÍN JIMÉNEZ, J.J.: *Determinación y reclamación de cuotas de comunidades de propietarios*, Libertas, Valladolid, 2015 (1.ª ed.), p. 322.

50 DEL VAS GONZÁLEZ, J.M.: *La morosidad en la Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina, jurisprudencia y formularios*, Thomson-Aranzadi, Madrid, 2004, p. 283.

Así, por ejemplo, debería acudir directamente al ordinario cuando se tenga constancia de la oposición al pago del propietario deudor por no estar conforme con su participación en el gasto, o con la cuota con la que participa. De lo contrario, de emplear inicialmente el monitorio, únicamente se conseguiría dilatar el contencioso, consecuencia de la oposición y consiguiente resolución definitiva en juicio que corresponda (artículo 818 LEC).

De otro lado, es calificada por un sector de la doctrina⁵¹ de hipoteca legal tácita la afección real contemplada en el artículo 9.1, letra e, de la LPH, en el caso de transmisión de vivienda de manera que 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 por los gastos de comunidad hasta el límite de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años anteriores quedando el inmueble afecto al cumplimiento de esta obligación.

Para ZURILLA CARIÑANA⁵² el adquirente es deudor de la comunidad, si bien tiene derecho de regreso contra el vendedor por el todo de la deuda, no perdiendo la comunidad la posibilidad de dirigirse también contra el vendedor para su cobro, o contra cualquiera de ellos y a su elección.

En otros casos, puede resultar necesario demandar a otras personas distintas de los propietarios, transmitente o adquirente, o titulares registrales, a los que hace referencia el artículo 21.4 LPH, únicos en los que parece que pensó el legislador.

MAGRO SERVET⁵³ afirma que si bien el deudor de los gastos es el propietario del inmueble en el período en el que se devenga los gastos, pero si el titular registral es distinto se podrá demandar a este a efectos del embargo del inmueble en el Registro de la Propiedad.

Sujeción al gasto de quien en cada momento sea propietario que es calificable como de obligaciones propter rem definidas por la doctrina⁵⁴ como aquellas “que vinculan a un sujeto por razón de una determinada titularidad jurídico-real o conexión jurídica con la cosa”.

51 Recoge los criterios o calificaciones discrepantes LA LEY; y así se puede calificar no solo de hipoteca legal tácita (ZURILLA CARIÑANA), sino también como “afección que produce efectos en orden a la prelación del crédito con efectividad inmobiliario-registral” (SAPENA; VENTURA-TRAVESET; GARCIA GIL); y como de “gravamen preferente” la califica la DGRN 15 enero 1997 (LA LEY 5508/1997) (LA LEY: “Aspectos legales”, cit. p. 168)

52 ZURILLA CARIÑANA, M^a.A.: *La garantía real y la propiedad horizontal*, Tecnos, Madrid, 1995, p. 230.

53 MAGRO SERVET, V.: “Guía práctica”, cit. p. 163.

54 BLASCO GASCO, F.: *El derecho real*, en AA.VV.: *Derecho Civil III. Derechos Reales* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE y A. SERRA RODRIGUEZ), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2023. pp. 27-8.

En otros supuestos se trataría de demandar a otros acreedores del propietario, a los que no hace referencia el artículo 21 de la LPH, habitualmente de carácter hipotecario, y para asegurar la preferencia del crédito comunitario sobre estos al ejecutar la garantía que supone la afección real del piso o local por la anualidad corriente y los tres años anteriores, también calificada de hipoteca legal tácita, y a los efectos de que reconozcan la preferencia de tal crédito privilegiado.

Aunque la preferencia del crédito y la afección real ya venga establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, y pueda hacer valer tal preferencia mediante la correspondiente tercería de mejor derecho, en ocasiones es necesario demandar a los acreedores a efectos de reconocer dicha preferencia, y anotar preventivamente la demanda en el Registro de la Propiedad como medida cautelar (artículos 727.5 LEC y 42.1 y 43 LH) en procedimientos que pueden tener cierta duración con vistas a que conste en el registro la afección real frente a acreedores o adquirentes futuros, y con el fin de evitar que puedan alegar en el momento de la adquisición, o constitución de la carga, la buena fe registral, o desconocimiento de la afección, protegiendo en definitiva la seguridad del tráfico.

El problema es que en el juicio especial monitorio en el ámbito del régimen de la propiedad horizontal no se permite la llamada al procedimiento de estos acreedores respecto al cual se pretende la preferencia, no la condena al pago. Razón de que tales pretensiones se deban ventilar a través de los procedimientos ordinarios.

Preferencia del crédito por gastos de comunidad que no es sino expresión de la protección de los gastos debidos con origen en el necesario mantenimiento del edificio, y de los pisos y locales en él integrados, precisamente para que todos ellos conserven su valor:

Objetivo en lo que estará indudablemente interesado quien tiene otorgados tales inmuebles en garantía del cumplimiento de una obligación normalmente dineraria, es decir el acreedor hipotecario, respecto del cual el artículo 9.1, letra e, de la LPH otorga preferencia al crédito comunitario, y para que tales bienes gravados como garantía no pierdan su valor. Para LA LEY “no parece dudoso que se trata de un crédito -con eficacia real- que la Ley declara preferente a todo crédito que, a su vez, no lo sea frente a la hipoteca”⁵⁵.

3. Las alternativas a la vía judicial: mediación y arbitraje.

Por último, no podemos dejar de hacer referencia a la mediación y al arbitraje como soluciones complementarias, o alternativas, a la vía judicial y como medio

55 LA LEY: “Aspectos legales”, cit. p.170). Y recoge la STS 23 julio 1990 (LA LEY 13286-R/1990) que decreta la preferencia frente al crédito por cuotas de cotización a la Seguridad Social.

de dar solución, en particular, a aquellas morosidades que supongan en realidad un conflicto respecto a los conceptos o forma de participación en los gastos, incluidas los repetidos problemas de interpretación de cláusulas estatutarias exoneratorias de gastos.

En este sentido, el arbitraje, de larga tradición histórica⁵⁶ y de naturaleza heterocompositiva, exigirá un contenido mínimo del convenio arbitral, dentro del cual habrá de encontrarse como relación jurídica sometida al instituto del arbitraje los conflictos intracomunitarios por razón de morosidad surgidos entre la comunidad y los comuneros por razón de discrepancias en orden a la interpretación de los estatutos, o a las formas de pago, o sus vencimientos, etcétera.

De otro lado, el diseño de la mediación en la esfera civil⁵⁷, y su carácter autocompositivo, permite que, una vez resuelto el conflicto, sea posible una convivencia futura entre las partes. Así, y como dice PÉREZ MIRALLES⁵⁸, en el ámbito de las comunidades de propietarios la mediación tiene un especial atractivo, por cuanto como recoge la doctrina las partes implicadas necesitan mantener una convivencia posterior viable, como también sucede en otro tipo de relaciones familiares o sociales.

Por tal motivo, es en particular en la propiedad horizontal, como ya sucede en materia de mediación familiar, un medio eficaz de evitar el contencioso solventando sin excesivas cicatrices la eventual discrepancia entre los comuneros, o soluciones de aplazamientos de pagos que pueden presentarse con mayor habitualidad en tiempos de crisis económicas⁵⁹.

Convenios o pactos relativos a la mediación, o al arbitraje, o a las dos instituciones, que, si se encuentran insertos en los estatutos comunitarios, podrán vincular a los terceros adquirentes de conformidad con lo preceptuado en el artículo 5, párrafo tercero, in fine, de la Ley de Propiedad Horizontal.

56 Hoy regulada en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, con sus modificaciones posteriores.

57 Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación en asuntos civiles y mercantiles.

58 PÉREZ MIRALLES, J.A.: *Arbitraje y mediación inmobiliaria. Especial referencia a la propiedad horizontal*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012, p. 46.

59 Y sin perjuicio de que este tipo de aplazamientos puedan ser acordadas directamente sin necesidad de acudir a mediaciones por la junta de propietarios presentando escrito al presidente para que se acuerde por mayoría simple su fraccionamiento (MAGRO SERVET, V.: "Guía práctica", cit., p. 167).

BIBLIOGRAFÍA

BLASCO GASCO, F.: *El derecho real*, en AA.VV.: *Derecho Civil III. Derechos Reales* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE y A. SERRA RODRIGUEZ), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2023.

ECHVERRIA SUMMERS, F. (coord.): *Propiedad Horizontal*, Francis Lefebvre, Madrid, 2022.

DEL VAS GONZÁLEZ, J.M.: *La morosidad en la Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina, jurisprudencia y formularios*. Thomson-Aranzadi. Madrid, 2004.

DOMINGO MONFORTE, J. y GIL GIMENO, C. *La Reforma del proceso monitorio. Luces y sombras*. *Revista Aranzadi Doctrinal*, 2011, marzo, núm. 11.

FUENTES-LOJO RIUS, A.: *Ley de Propiedad Horizontal: comentarios, concordancias, jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, Colex, A Coruña, 2021.

GÓMEZ MARTÍNEZ, C. y GÓMEZ MARTÍNEZ, J. *La ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Navarra, 1999.

LA LEY: *Aspectos legales de las comunidades de propietarios*, Bosch-La Ley, Madrid, 2023.

LOSCERTALES FUERTES, D. *Propiedad Horizontal. Legislación y Comentarios*, Dykinson, S.L., Madrid, 2020.

MAGRO SERVET, V.: *Guía práctica para juristas, vecinos y presidentes de comunidades de propietarios*, La Ley, Madrid, 2022.

MARTÍN JIMÉNEZ, C.M. y MARTÍN JIMÉNEZ, J.J.: *Determinación y reclamación de cuotas de comunidades de propietarios*, Libertas, Valladolid, 2015 (1.ª ed.).

NAVARRO ROSADO, J.L.: *Manual de presidentes y miembros de juntas directivas de comunidades de propietarios*, Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, 2017.

PÉREZ MIRALLES, J.A.: *Arbitraje y mediación inmobiliaria. Especial referencia a la propiedad horizontal*. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012.

SERRA RODRIGUEZ, A.: *El incumplimiento de la obligación y la responsabilidad contractual*, en AA.VV.: *Derecho Civil II. Obligaciones y Contratos* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2021.

ZURILLA CARIÑANA, M^a.A.: *La garantía real y la propiedad horizontal*, Tecnos, Madrid, 1995.