



**Universidad de Valladolid**



## **MÁSTER DE ACCESO A LA ABOGACÍA**

**"REPARTO DE GASTOS Y PROCEDIMIENTO JUDICIAL PROCEDENTE PARA LA RECLAMACIÓN DE DEUDAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS"**

**PRESENTADO POR: M<sup>a</sup> RUTH ANDÉREZ ALONSO**

**TUTELADO POR: FERNANDO CRESPO ALLÚE**

**CURSO ACADÉMICO 2021-2022**

## **ÍNDICE:**

### **1.- SUPUESTO DE REFERENCIA**

### **2.- PRESENTACIÓN Y OBJETO DEL DICTAMEN**

### **3.- ANTECEDENTES DE HECHO DEL CASO**

### **4.- CUESTIONES QUE SE PLANTEAN**

4.1. ¿Puede un propietario de una comunidad negarse a ejercer el cargo de Presidente cuando por acuerdo le corresponda?

4.2. ¿Cómo determina la Ley de Propiedad Horizontal que deben repartirse los gastos entre todos los comuneros que integran una comunidad de propietarios?

4.3. ¿Es obligación de los propietarios de los locales comerciales compartir todos los gastos comunes o pueden estar exonerados del pago si se trata de conceptos determinados?

4.4. ¿Es posible reclamar toda la deuda acumulada durante varios años o hay que delimitar la posible reclamación a un determinado periodo?

4.5. ¿Cuál es el procedimiento judicial procedente para llevar a cabo la reclamación de deudas a los propietarios morosos? ¿Qué tribunal es el competente para dirimir la causa? ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?

4.6. ¿Puede simultanarse el procedimiento judicial de reclamación de deudas a los propietarios morosos con el que estos mismos han interpuesto solicitando la impugnación de acuerdos de la comunidad? ¿Qué interacción se produce entre ambos?

### **5.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS SOBRE LAS CUESTIONES PLANTEADAS**

5.1. ¿Puede un propietario de una comunidad negarse a ejercer el cargo de Presidente cuando por acuerdo le corresponda?

5.2. ¿Cómo determina la Ley de Propiedad Horizontal que deben repartirse los gastos entre todos los comuneros que integran una comunidad de propietarios?

5.3. ¿Es obligación de los propietarios de los locales comerciales compartir todos los gastos comunes o pueden estar exonerados del pago si se trata de conceptos determinados?

5.4. ¿Es posible reclamar toda la deuda acumulada durante varios años o hay que delimitar la posible reclamación a un determinado periodo?

5.5. ¿Cuál es el procedimiento judicial procedente para llevar a cabo la reclamación de deudas a los propietarios morosos? ¿Qué tribunal es el competente para dirimir la causa? ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?

5.5.A) ¿Quién ostenta la legitimación en la causa?

5.5.B) ¿Cómo ha de plantearse la petición inicial del monitorio? (Art. 814 LEC).

5.5.C) ¿Cuáles son las principales características de la ejecución del procedimiento?

5.5. D) ¿Qué particularidades existen en materia de costas procesales derivadas del juicio monitorio?

5.5. E) ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?

5.6. ¿Puede simultanearse el procedimiento judicial de reclamación de deudas a los propietarios morosos con el que estos mismos han interpuesto solicitando la impugnación de acuerdos de la comunidad? ¿Qué interacción se produce entre ambos?

## 6.- CONCLUSIONES

6.1. ¿Está obligado D. Félix Rodríguez Villanubla a ejercer el cargo de Presidente ante la negativa del titular a quien por turno correspondía?

6.2. ¿Cómo han de repartirse los gastos entre todos los comuneros que integran la comunidad de propietarios de C/ Guzmán el Bueno, N°5, tras el análisis de los fundamentos jurídicos existentes al respecto?

6.3. ¿Es posible reclamar a los vecinos morosos de C/ Guzmán el Bueno, N° 5 toda la deuda acumulada durante varios años o hay que delimitar la posible reclamación a un determinado periodo?

6.4. ¿Cuál es el procedimiento judicial procedente en la comunidad de propietarios de C/ Guzmán el Bueno, N°5 para llevar a cabo la reclamación de deudas a los propietarios morosos? ¿Qué tribunal es el competente para dirimir la causa? ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?

6.5. ¿Puede simultanearse el procedimiento judicial de reclamación de deudas a los propietarios morosos en la comunidad de C/ Guzmán el Bueno, N°5 con el que estos mismos han interpuesto solicitando la impugnación de acuerdos de la comunidad? ¿Qué interacción se produce entre ambos?

## 7-. LEGISLACIÓN

## 8-. BIBLIOGRAFÍA

## 9-. JURISPRUDENCIA

## **1. SUPUESTO DE REFERENCIA**

En la Comunidad de Propietarios del edificio nº5 de la Calle Guzmán el Bueno se viene, desde hace años, arrastrando una considerable deuda, por parte de algunos de los propietarios, que, disconformes con la gestión de los asuntos comunitarios por parte de los sucesivos Presidentes y de los acuerdos que se han ido adoptando por las Juntas de Propietarios, han decidido suspender el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, de la Comunidad.

Es de destacar que los propietarios morosos lo son de los cuatro locales comerciales que forman parte del inmueble y los motivos por los que se oponen al pago de las cuotas derivan de que entienden que no les corresponde asumir determinados gastos, tales como la calefacción central (dado que los locales carecen de ella), instalación y mantenimiento del ascensor ( pues los locales están en planta baja), limpieza y conservación del portal y escaleras (ya que el acceso a los locales se hace directamente desde la vía pública, aunque tienen una puerta de comunicación con el portal), reparación de la cubierta y fachada del inmueble, y algunos otros más.

Don Félix Rodríguez Villanubla, que ha sido recientemente nombrado Presidente de la comunidad, pues el que correspondía por turno, según los Estatutos, se ha negado a aceptar el cargo, solicita un dictamen escrito en el que se le informe de la procedencia de que los locales comerciales participen del reparto de los gastos, antes referidos, a pesar de que no disfruten directamente de los mismos, así como de la obligatoriedad de la aceptación del cargo de Presidente, y la validez o no de la renuncia del vecino del inmueble al que por turno correspondía.

Como consecuencia de las cuestiones anteriores, solicita se le indique el procedimiento judicial procedente para la reclamación a los propietarios morosos, requisitos, documentación necesaria, tramitación, la influencia que puede tener el hecho de que uno de los propietarios de los locales haya puesto a la venta su local, así como la posible interacción con el procedimiento de impugnación de los acuerdos de la comunidad (promovido por los dueños de los locales), que acordaron la obligación de los propietarios de los locales de contribuir a los gastos anteriormente referidos.

## **2. PRESENTACIÓN Y OBJETO DEL DICTAMEN.**

La problemática existente en las comunidades de propietarios respecto al reparto de gastos comunes ha sido objeto de controversia y origen de numerosas demandas dentro de nuestro sistema judicial. El distinto uso de elementos comunes dependiendo de las características de la propiedad deriva en enfrentamientos entre comuneros, que se ven obligados en ocasiones a hacer frente al pago de servicios de los que no disfrutan.

La Ley de Propiedad Horizontal, aún siendo clara en los artículos que determinan la norma, y que serán objeto de análisis en este dictamen, ha dado lugar a interpretaciones con matices particulares en la jurisprudencia española. Tanto es así, que en los últimos años la doctrina en esta cuestión se ha ido adaptando y concretando de forma precisa de acuerdo a las necesidades que han surgido en la materia.

Por otro lado, una vez establecida la deuda en la que el propietario incurre tras un impago, el procedimiento judicial a poner en marcha por parte de la comunidad de propietarios ha de seguir unas directrices formales que, si no se practican de forma rigurosa, invalidarán el proceso.

Es objetivo de este trabajo, además de dar respuesta a diversas cuestiones que se plantean en lo concerniente al reparto de gastos según queda establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, exponer algunos fundamentos básicos que ha determinado la jurisprudencia más reciente en España a este respecto. Además, se analizarán las vías que resultan más ágiles y eficaces para realizar la reclamación de deudas a los comuneros.

### **3. ANTECEDENTES DE HECHO DEL CASO**

1. La comunidad de propietarios C/ Guzmán el Bueno, nº5, se halla constituida por un título de propiedad formado por pisos y locales en el que quedan descritos, además del inmueble en su conjunto, cada uno de ellos con la asignación de un número correlativo. La descripción del inmueble refiere los servicios e instalaciones con los que cuenta, y la descripción de cada piso o local concreta su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. Por otro lado, en el mismo título se fija la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.

2. Los propietarios de los cuatro locales comerciales arrastran una deuda desde hace algunos años, correspondiente al impago de cuotas tanto ordinarias como extraordinarias, por manifestarse en desacuerdo con el reparto de gastos que se ha adoptado en la comunidad. Entienden que no les corresponde asumir los pagos relacionados con la calefacción central, instalación y mantenimiento de ascensor, limpieza y conservación de portal y escaleras, reparación de cubierta y fachada, y algunos otros, al considerar que no disfrutan de su uso. Muestran su disconformidad con la gestión de los sucesivos Presidentes y los acuerdos que se han tomado en las Juntas.

3. La comunidad de propietarios se rige por unos Estatutos privativos, que establecen, entre otras disposiciones, los turnos de nombramiento de los Presidentes. D. Félix Rodríguez Villanubla ejerce actualmente el cargo de Presidente, pues el vecino al que corresponde por turno se ha negado a aceptarlo.

4. Don Félix Rodríguez Villanubla solicita asesoramiento jurídico sobre la obligatoriedad de la aceptación del cargo de Presidente que actualmente ostenta, y sobre la validez de la renuncia del vecino al que por turno le correspondía.

5. D. Félix Rodríguez Villanubla solicita asesoramiento jurídico para interponer la oportuna reclamación de deudas mediante el procedimiento judicial que corresponda a los propietarios morosos.

6. Don Félix Rodríguez Villanubla solicita asesoramiento jurídico para valorar si puede prosperar judicialmente la impugnación de los acuerdos de la comunidad que han promovido los dueños de los locales respecto al reparto de gastos comunes.

#### 4. CUESTIONES PLANTEADAS

1. ¿Puede un propietario de una comunidad negarse a ejercer el cargo de Presidente cuando por acuerdo le corresponda?
2. ¿Cómo determina la Ley de Propiedad Horizontal que deben repartirse los gastos entre todos los comuneros que integran una comunidad de propietarios?
3. ¿Es obligación de los propietarios de los locales comerciales compartir todos los gastos comunes o pueden estar exonerados del pago si se trata de conceptos determinados?
4. ¿Es posible reclamar toda la deuda acumulada durante varios años o hay que delimitar la posible reclamación a un determinado periodo?
5. ¿Cuál es el procedimiento judicial procedente para llevar a cabo la reclamación de deudas a los propietarios morosos? ¿Qué tribunal es el competente para dirimir la causa? ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?
6. ¿Puede simultanarse el procedimiento judicial de reclamación de deudas a los propietarios morosos con el que estos mismos han interpuesto solicitando la impugnación de acuerdos de la comunidad? ¿Qué interacción se produce entre ambos?

## **5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **5.1. ¿Puede un propietario de una comunidad negarse a ejercer el cargo de Presidente cuando por acuerdo le corresponda?**

La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, establece en el apartado segundo de su artículo 13 que el presidente de la comunidad ha de ser nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El propietario designado por este medio no puede negarse a ejercer el cargo, por lo que tal nombramiento tendrá el carácter de obligatorio. Sí podrá, en el caso de que considere que le asisten razones para la renuncia, razones que deben basarse en una edad avanzada o motivos de salud, solicitar el correspondiente relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso a dicho cargo. El juez resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que habrá de sustituirle, hasta que se proceda a nueva resolución en el plazo que se determine en la resolución judicial.

No obstante, hasta la designación de un nuevo presidente judicialmente, el nombrado por la junta ejercerá sus funciones mientras no sea relevado del cargo como consecuencia de resultar el nombramiento obligatorio <sup>1</sup>.

### **5.2. ¿Cómo determina la Ley de Propiedad Horizontal que deben repartirse los gastos entre todos los comuneros que integran una comunidad de propietarios?**

El artículo noveno de la LPH, en su apartado 1.e), expone que son obligaciones de cada propietario “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Además, en este mismo artículo en su apartado f), se especifica que también deberán contribuir todos los propietarios con arreglo a sus respectivas cuotas de participación a la

---

<sup>1</sup> -ADAN DOMENECH, Federico (2015): Nombramiento del presidente de la comunidad de vecinos (arts. 13.2 y 17.7 Ley de Propiedad Horizontal), Foro, Nueva época, vol. 18, núm. 2.

dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, reparación y rehabilitación del edificio.

El apartado 2 del artículo noveno determina qué gastos se reputarán como generales, concretando que serán estos los que no sean imputables a varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4.

Fundamental en este punto es trasladarnos a lo dispuesto en el citado artículo 17.4, pues es aquí donde se hace constar cuál ha de ser la mayoría que puede adoptar válidamente acuerdos referentes a nuevas instalaciones o mejoras: “cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.”

### **5.3. ¿Es obligación de los propietarios de los locales comerciales compartir todos los gastos comunes o pueden estar exonerados del pago si se trata de conceptos determinados?**

Gallego Brizuela ya anticipó en su Guía Práctica de Comunidades de Propietarios <sup>2</sup>, al referirse a la obligación de todos los comuneros de contribuir al pago de obras comunes conforme a su coeficiente de participación, que “el ámbito de esa doctrina jurisprudencial no sólo no se encuentra suficientemente perfilado sino que incluso pueden encontrarse algunas Sentencias contradictorias, por lo que cabe esperar una más depurada elaboración en el futuro que elimine el carácter difuso de alguno de sus contornos”, como así ha ocurrido con posterioridad.

---

<sup>2</sup> GALLEGO BRIZUELA, Carlos (1995): Guía Práctica de Comunidades de Propietarios, 9º Edición (2001). Editorial Lex Nova, S.A., Valladolid.

De hecho, en su obra posterior, Ley de Propiedad Horizontal comentada y con Jurisprudencia<sup>3</sup>, Gallego Brizuela hace referencia a la inestabilidad de esta cuestión, y considera que no es temerario augurar cambios esenciales en la jurisprudencia que acaben dando la respuesta definitiva y necesaria "para pacificar las aún revueltas aguas judiciales mediante razones convincentes".

La reforma del régimen de la propiedad horizontal que fue llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 8 de abril, supuso una clarificación importante en lo concerniente a discernir qué elementos son comunes y cuáles privativos en una comunidad de propietarios. Existe, a partir de la entrada en vigor de esa Ley el 28 de abril de 1999, una mayor seguridad en cuanto a saber si un elemento de una comunidad tiene carácter de común o privativo, con las importantes consecuencias prácticas que de ello pueden derivar.

El artículo 396 del CC (en la correspondiente redacción modificada por la Ley 8/1999, de 6 abril), señala que los elementos comunes del edificio “son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute”, enumerándolos a continuación mediante una larga lista que, como se puede comprobar, no es cerrada. De acuerdo con este artículo, los elementos comunes de un edificio son:

- a) “El suelo, vuelo cimentaciones, cubiertas, elementos estructurales, incluyendo los pilares, vigas, forjados y muros de carga.
- b) 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.
- c) 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 aquellos que fueren de uso privativo.
- d) Los ascensores e instalaciones, conducciones y canalizaciones para desagüe, 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.

---

<sup>3</sup> -GALLEGO BRIZUELA, Carlos (2014): Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia. Editorial La Ley, Valladolid, pág. 675.

- e) Las servidumbres y cualesquier otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”<sup>4</sup>.

En el supuesto que nos ocupa hemos de ser escrupulosos en el análisis de los acuerdos adoptados en las juntas de propietarios que se han celebrado con anterioridad, y asegurarnos de que, si no hubiera existido mayoría conforme a esta ley para aprobar determinadas actuaciones, la impugnación de los propietarios disconformes se hubiera llevado a cabo ante el juzgado correspondiente en tiempo y forma.

Para establecer cuál es la mayoría adecuada según la Ley para aprobar este tipo de actuaciones, es conveniente analizar las sucesivas reformas al respecto: la Ley 8/2013, de 26 de junio, vigente en la actualidad, introdujo criterios novedosos que después se analizarán, pero anteriormente a ésta, una de las reformas más significativas introducidas por la Ley 8/1999, de 8 de abril, fue la relacionada con el número de votos que son necesarios para que determinados acuerdos tomados en la Junta sean válidos. Antes de esta reforma, la LPH era objeto de numerosas críticas, pues no estaba claro los acuerdos que requerían unanimidad y los acuerdos que requerían sólo mayoría.

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, algunos planteamientos básicos a este respecto quedaron clarificados:

1º. La unanimidad solamente será exigible para la validez de los acuerdos de la Junta de Propietarios que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

2º. El establecimiento o supresión (no la modernización o modificación) de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Se hace necesario, llegados a este punto, resaltar que el razonamiento judicial experimenta un importante salto que lleva a la "interpretación y delimitación del término gastos (...) tal y como lo fija la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2010" en los supuestos de instalación ex novo del ascensor, exponiendo que "incrementa el valor

---

<sup>4</sup> - INFANTE LÓPEZ, Julia (2002): Todo sobre comunidades de propietarios. Editorial De Vecchi, Barcelona, págs. 42-43.

del edificio en su conjunto y redundante en beneficio de todos los copropietarios; todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos (gastos) sin que las cláusulas de exención del deber de participar en los repartos ordinarios y extraordinarios haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalaciones del ascensor".

Sin embargo, si se trata de obras y actuaciones sobre una instalación preexistente, la tesis del Tribunal Supremo, tal y como expone Gallego Brizuela<sup>5</sup>, es la contraria a lo expuesto anteriormente, porque, como dice su la STS 38/2014, de 10 de febrero de 2014<sup>6</sup>, "El alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en que la instalación del ascensor se realiza por primera vez. En estos últimos supuestos, se trata de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, por lo que la conclusión que ahora se alcanza, no se opone a lo dispuesto en otras decisiones adoptadas por esta Sala (STS de 20 de octubre de 2010, entre otras, en la que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a "gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras" a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación originaria".

Gallego Brizuela advierte de que no es fácil compartir la diferenciación jurisprudencial según la cual la instalación del ascensor que se realiza por primera vez merece saltarse todas las exenciones estatutarias sobre la exclusión de su gasto entre los propietarios beneficiarios del privilegio estatutario que así lo reconozca; sin que, sin embargo, quepa dispensar el mismo trato a las obras de adaptación o sustitución de una instalación obsoleta (sin las cuales dejaría de funcionar), como si no dependiera igualmente de ellas "la accesibilidad y mejora general del inmueble".

3º. La realización de obras o el establecimiento de servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o

---

<sup>5</sup> -GALLEGO BRIZUELA, Carlos (2014): Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia. Editorial La Ley, Valladolid, pág. 674.

<sup>6</sup> -Sentencia del Tribunal Supremo 38/2014 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 10 de febrero de 2014 (recurso 2336/2011).

de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Según la ley, podemos computar como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes en la Junta, pero que hayan sido debidamente citados, quienes, una vez informados del acuerdo adoptado, conforme al procedimiento establecido en la propia ley (artículo 9), no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción (fax, carta certificada, entrega personal, etc).

Pero habrá que esperar a la Ley 8/2013, cuya Disposición Final Primera Cuatro modifica de forma sustancial el artículo 10 LPH. La redacción dada a dicho artículo por las sucesivas reformas operadas por la leyes 51/2003 y 26/2011 establecía de forma confusa: 1º) la obligación de la comunidad respecto de la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad”; 2º) la concreción de la obligación de realizar determinadas obras de accesibilidad cuyo importe no exceda de doce mensualidades de contribución al mantenimiento de los elementos comunes “a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años”. 3º) La responsabilidad individual del propietario renuente respecto de las sanciones que pudieran imponerse en vía administrativa por la demora o la falta de ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente; 4º) La afección del piso o local a los gastos generados por dichas obras en los mismos términos establecidos en el art. 9.

La reforma operada por la Ley 8/2013 en dicho artículo ordena los criterios del anterior art. 10 diferenciando tres cuestiones: a) obligatoriedad y consiguiente exención del régimen de acuerdos de determinadas obras y alteraciones en el inmueble y en los elementos e instalaciones comunes, b) consecuencias de la renuencia de los propietarios a la realización de la obras, y c) casos en que es necesaria la autorización de la autoridad administrativa <sup>7</sup>.

---

<sup>77</sup> -GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>o</sup> del Carmen (2013): Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ([www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco)).

Además, consecuentemente con la derogación de los arts. 11 y 12 LPH, el apartado segundo del artículo 10 aborda la cuestión del pago de las obras y mejoras que contempla. Finalmente, el nuevo punto tercero del artículo 10 señala las obras que requieren autorización administrativa.

En primer lugar, la reforma aclara un extremo que el art. 10 no abordó en su modificación por Ley 8/1999 pero que resultaba de una interpretación conjunta del art. 10 con el 17 LPH: que las obras que la comunidad tiene la obligación de realizar no requieren acuerdo de la junta para su realización. En segundo lugar, aclara que las obras de obligatoria realización por parte de la comunidad van más allá de las exigidas en vía administrativa, puesto que son en todo caso obligatorias, y están por lo tanto exentas de la necesidad de ser autorizadas por la junta de propietarios, las solicitadas a instancia de un propietario si son necesarias de acuerdo con lo que seguidamente se indica.

Son obligatorias para la comunidad en el sentido expuesto:

- Todos los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes.

- En todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal.

- Las necesarias para satisfacer las condiciones de ornato.

- Cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

- Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.

- Aunque no respondan al criterio del ajuste razonable conforme a otros criterios (concepto que define la Ley 8/2013), son obligatorias en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que

favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. La norma aclara ahora, respondiendo a algunas dudas que se planteaba la doctrina, que no eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. Esto es, que serán obligatorias para todos los propietarios, y no requerirán acuerdo de la Junta dichas obras o instalaciones si el propietario solicitante se compromete a asumir el gasto que exceda de doce mensualidades de gastos comunes. Pero sin aclararse si basta con que el total del coste no asumido por el solicitante no supere doce mensualidades del presupuesto total ordinario de la comunidad o si también es necesario que a cada uno de los propietarios no se le exija más de doce mensualidades de gastos ordinarios correspondientes a su concreta cuota de participación a los gastos generales del inmueble, interpretación ésta que sigue pareciendo la más ajustada al espíritu de la norma y a la jurisprudencia que, en los casos en que se ofrecía la exención del gasto al propietario disidente por encima de dicha cantidad, estimaba abuso de derecho en su voto negativo a la mejora.

La modificación de la ley a la que se hace referencia en los párrafos anteriores fue llevada a cabo por el Parlamento en el año 2013 con el objeto de proteger a las personas mayores de edad y con minusvalía y no hacer depender la necesidad de estas personas de salvar barreras arquitectónicas de que una junta de propietarios quiera solidarizarse o no con su problema, convirtiéndolo con ello en obras obligatorias, lo que antes de esta reforma no podría ejecutarse cuando una mayoría se negaba a aceptar la “necesidad” de estas obras.

Magro Servet, respecto a la obligatoriedad del ascensor, plantea lo siguiente, partiendo del enunciado del art. 17.2 de la LPH <sup>8</sup>:

17.2 LPH:

“2. Sin perjuicio de lo establecido en el art. 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad

---

<sup>8</sup> - MAGRO SERVET, Vicente (2017): Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos. Editorial Wolters Kluwer, Madrid, pag. 37.

y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aún cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.”

Por lo tanto, tal y como especifica el magistrado del Tribunal Supremo, “si excede de esa cuantía de 12 mensualidades repercutido a cada comunero debe ir a acuerdo en junta de doble mayoría de propietarios y cuotas y si se alcanza el acuerdo obliga al pago a todos según su obligación al pago.

Lo mismo si no existe petición de persona con minusvalía o discapacidad en donde el quorum de instalación de ascensor será de doble mayoría de propietarios y cuotas con uso del voto presunto, lo que nos lleva a un quorum de mayoría simple de presentes en la junta tan solo y luego estar a la espera del transcurso de los 30 días para valorar si los ausentes no se oponen al acuerdo adoptado por mayoría simple se sumarían a los votos favorables para llegar a la doble mayoría del total que se alcanzaría teniendo por adoptado el acuerdo. Una vez comprobado que se llega a la doble mayoría habría que enviar una diligencia a los comuneros comunicándoles si el acuerdo de instalación de ascensor se llegó a adoptar o no”.

En este punto, es preciso aclarar aquí la importancia de la existencia, si fuera el caso, de estatutos de la comunidad de propietarios en el título constitutivo de propiedad horizontal. Magro Servet concreta la relevancia de tales estatutos para establecer cuál debe ser el criterio actual en esta materia <sup>9</sup>:

“a) Si en los estatutos se hace mención a que se excluye del pago de gastos de ascensor a los titulares de locales por no uso o la razón que sea, se incluye la exención del pago de gastos ordinarios y extraordinarios.

---

<sup>9</sup> - MAGRO SERVET, Vicente (2017): Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos. Editorial Wolters Kluwer, Madrid, págs. 75-76.

b) Ello conlleva que no pagarán los titulares de locales los gastos de sustitución por otro nuevo además del mantenimiento y conservación (STS 720/2009, de 18 de noviembre de 2009 <sup>10</sup>).

c) No obstante, con este acuerdo sí que pagarían los gastos de instalación de un ascensor si no había uno antes ya instalado (STS 620/2010, de 20 de octubre de 2010 <sup>11</sup>). No les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble; es decir, de uno nuevo.

d) En cualquier caso si nada se dice en estatutos para aprobar exención del pago de gastos hace falta unanimidad”.

Es de especial relevancia lo dispuesto por la STS de 20 de octubre de 2010, en la que se expone que las cláusulas estatutarias que eximen del deber de contribuir a “gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras” a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de ascensor, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble.

Es imprescindible para comprender cómo la jurisprudencia actual afronta la controversia suscitada a raíz de la obligatoriedad del pago de determinadas actuaciones a los propietarios de los locales, analizar aquí algunas sentencias que han marcado un antes y un después en esta cuestión:

-STS de 23 de diciembre de 2014 <sup>12</sup>, en la que en su fundamento de derecho quinto se expone: “Así las cosas, la Sala reitera la doctrina de la sentencia de 13 de septiembre de 2010, si bien, los acuerdos directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor nunca podrán lesionar gravemente a ningún propietario. Es un límite que, pese a su obviedad, la Sala entiende conveniente subrayarlo como complemento de la doctrina”, para terminar fallando:

---

<sup>10</sup> -Sentencia del Tribunal Supremo 720/2009 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 18 de noviembre de 2009 (recurso 956/2005)

<sup>11</sup> -Sentencia del Tribunal Supremo 620/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 20 de octubre de 2010 (recurso 2218/2006)

<sup>12</sup> -Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno) de 23 de diciembre de 2014 (recurso 1428/2012).

"3.-Se declara como doctrina jurisprudencial que para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación de ascensor, incluido el relativo a la distribución de los gastos de esta, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor, sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario".

-SAP Valladolid 247/2015, de 10 de noviembre de 2015 <sup>13</sup>, en la que, amparándose en la sentencia del TS citada en el párrafo anterior, se expone:

“De acuerdo con esta doctrina tenemos que tener en cuenta que el local comercial del actor en nada se beneficia de la instalación del nuevo ascensor. El incremento del valor del edificio no alcanza a su local. Es imposible que pueda utilizar el ascensor. El local no tiene comunicación interior con el portal de la comunidad. La revalorización del local no se ve alterada en nada con la instalación del ascensor.

Todo ello hace que, si bien el acuerdo a la contribución de los gastos adoptados por la Comunidad se haya llevado a cabo de acuerdo con las mayorías exigidas legalmente, ello no impide que esos parámetros empleados no hayan lesionado los derechos del propietario del local del negocio. Entendemos que además de ser tenido en cuenta el coeficiente del local de negocio deben ser apreciadas las circunstancias que hemos señalado anteriormente para su contribución en la instalación del ascensor...”

En el fallo, se dicta:

(...)

“a) Que procede declarar la nulidad del acuerdo adoptado en las Juntas de Propietarios de 03/07/2012 y de 18/09/2012 en el apartado relativo a la contribución del local propiedad del actor.

b) La Comunidad señalará la contribución del actor a los gastos de instalación de acuerdo con los parámetros que estime adecuados pero sin lesionar los derechos del actor”.

---

<sup>13</sup> -Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid 247/2015 (Sección 3ª), de 10 de noviembre de 2015 (recurso 228/2015).

-Sentencia 230/2016, de catorce de octubre, Juzgado Primera Instancia N° 9 de Valladolid, que en su fundamento de derecho segundo expone:

“El objeto controvertido de esta litis (...) se centra en si la parte actora, como propietario del local, con aprovechamiento independiente del edificio sin que obtenga beneficio alguno como consecuencia de la instalación del citado servicio debe o no contribuir con arreglo a su cuota de participación o debe ser eximido del pago, o, de forma subsidiaria, en caso de que deba contribuir al citado gasto, se haga en un porcentaje o participación inferior al % que figura en el título constitutivo del edificio.

En este sentido, debe citarse de nuevo la SAP Valladolid 247/2015, de 10 de noviembre de 2015, o la SAP Valladolid 278/2015, de 9 de diciembre del 2015 <sup>14</sup>, en una acción del propietario del local destinado a garaje al que únicamente se puede acceder desde la calle, sin que en ningún caso los usuarios del garaje puedan acceder al ascensor ni al portal del edificio frente a la Comunidad sobre su contribución al servicio de instalación del ascensor, donde declaró la nulidad del acuerdo adoptado relativo a dicha contribución debiendo la CCPP (aplica el criterio del coeficiente, 37,64%) señalar una contribución de acuerdo con los parámetros que estime adecuados pero sin lesionar los derechos del actor.

Dichas sentencias hacen referencia a la SENTENCIA DEL PLENO DEL TRIBUNAL SUPREMO de 23 de diciembre del 2014, donde, cambiando de criterio, se mostró de acuerdo con que los gastos de instalación de ascensor “ex novo” fueran pagados no de acuerdo con el coeficiente que cada propietario tenía asignado en la escritura de división horizontal, sino que cada planta pagara con su altura, declarando como doctrina jurisprudencial que los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación de ascensor, aunque impliquen modificación del título constitutivo, se exige la misma mayoría que la LPH exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor y, conforme a dicha doctrina, el local comercial, planta baja, destinado a garaje, no debía contribuir con el coeficiente que tenía asignado a la instalación del ascensor, indicando que era la Comunidad, de acuerdo con su libre criterio, la que debería fijar los parámetros en la contribución del local a los gastos de instalación, con parámetros que no lesionasen los derechos de tal propietarios, y por eso, en la segunda sentencia (la de diciembre de 2015) se confirma el criterio adoptado por la CCPP de exonerar de gastos de instalación dado que

---

<sup>14</sup> -Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid N°278/2015 (Sección 3ª) , de 9 de diciembre de 2015 (recurso 321/2015).

no tenía salida a los portales y estaba exento de contribuir a los gastos de escaleras y portales.

El fallo de esta sentencia se dicta como sigue:

“Estimo la demanda presentada (...) y, en su virtud, debo de declarar y declaro la nulidad de los acuerdos adoptados por la Comunidad demandada en la Junta General Extraordinaria de 28 de abril de 2015, asociados a la instalación del servicio de ascensor en cuanto afecten a la contribución del actor a dichos gastos, con exención del demandante de pagar los mismos...”

#### **5.4. ¿Es posible reclamar toda la deuda acumulada durante varios años o hay que delimitar la posible reclamación a un determinado periodo?**

En primer lugar, el Código Civil en su artículo 1964 establece que “las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan”.

De lo previamente expuesto se desprende que el plazo de prescripción para reclamar los gastos comunes en una comunidad de vecinos, ya sean ordinarios o extraordinarios, es de 5 años contra los propietarios morosos. Anteriormente al año 2015, cuando se reformó el Código Civil, el periodo era superior llegando hasta 15 años. A pesar de que existe una casi total unanimidad por parte de los tribunales que tramitan este tipo de casos, en ciertas ocasiones los jueces han tomado como referencia el precepto que se establece en el artículo 1966.3 de la misma norma (“Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes: la de cualesquiera otros pagos que deben hacerse por años o en plazos más breves”).

Por lo tanto, la comunidad de propietarios puede reclamar todas las cuotas que alguien tenga pendientes de abonar, siempre teniendo en cuenta que el plazo de prescripción se puede interrumpir con cada requerimiento. Para que éste tenga valor, se debe realizar a través del envío de un burofax o cualquier otra comunicación fehaciente donde se comunique al vecino correspondiente que tiene una deuda con la comunidad, cuál es su cuantía y la reclamación.

Lo más recomendable es reclamar cuanto antes las cuotas que están pendientes de pago, ya que en el caso de que transcurra el plazo de prescripción de 5 años, posteriormente no se puede exigir nada al propietario deudor.

Es necesario concretar en este punto que encontramos regulación que afecta a este apartado en lo dispuesto en el artículo noveno de la LPH, cuando queda fijado que “los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.”

Por lo tanto, aún reconociéndose una deuda correspondiente a periodos anteriores, contará con preferencia la cantidad adeudada en la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores.

**5.5. ¿Cuál es el procedimiento judicial procedente para llevar a cabo la reclamación de deudas a los propietarios morosos? ¿Qué tribunal es el competente para dirimir la causa? ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?**

En virtud de lo establecido en el artículo 21 de la LPH, en su apartado 1, las obligaciones dispuestas en los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. Además, añade, “en caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio”.

Los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 de este mismo artículo precisan las pautas generales a seguir para poner en marcha el procedimiento contra los propietarios morosos <sup>15</sup>:

-Se requerirá previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con

---

<sup>15</sup> - INFANTE LÓPEZ, Julia (2002): Todo sobre comunidades de propietarios. Editorial De Vecchi, Barcelona, págs. 86-87.

el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios deudores tal y como especifica el artículo 9. Es importante tener en cuenta a estos efectos lo reflejado en el apartado h) del citado artículo, en lo que se refiere a cuál es el domicilio a tener en cuenta del propietario afectado para hacerle llegar fehacientemente las comunicaciones de la comunidad. Al amparo de lo preceptuado en este apartado, se establece como obligación del propietario “comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad”. Añade este precepto que, en defecto de dicha comunicación, “se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.”

Si fuera imposible practicar la comunicación de la forma previamente expuesta, procede la comunicación edictal del artículo 164 de la LEC, siendo, por imperativo legal, el único supuesto en que se admite. La misma se entenderá realizada mediante su colocación en el tablón de anuncios de la comunidad, o en un lugar visible habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente. Esta notificación producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

Se sustancia lo anteriormente expuesto en lo fundamentado en la STS 108/2016, de 1 de marzo de 2016<sup>16</sup>:

“Al no haber cumplido el comunero con su obligación de designar domicilio en España para recibir citaciones y notificaciones relacionadas con la comunidad, será la finca el lugar donde deben dirigirse aquéllas, y así se ha obrado en el presente procedimiento, en coincidencia con la forma de conducirse procesalmente la comunidad en el precedente proceso monitorio, que se desarrolló con conocimiento del comunero, que tuvo oportunidad, y la aprovechó, de desplegar su defensa. (...) la morosidad constituye el mayor problema que pueden sufrir las Comunidades de Propietarios, (...) para hacer frente a dicho problema se han venido produciendo sucesivas reformas en la Ley de Propiedad Horizontal con el objeto de tutelar y proteger a tales comunidades. Los remedios para conseguir ese fin son de naturaleza sustantiva y procesal, imponiendo, como una de ellas, al

---

<sup>16</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 108/2016 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 1 de marzo de 2016 (recurso 16/2015).

comunero obligaciones para su normal localización, no siendo razonable que quien incumple su obligación en ese sentido denuncie que la Comunidad no haya desplegado un abanico investigador para hacerle llegar requerimiento de pago”.

-A la cantidad reclamada correspondiente al impago de cuotas podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo al pago, acompañando a la solicitud el justificante de tales gastos.

-En el caso de que el anterior propietario deba responder solidariamente de la deuda, se podrá dirigir contra él la petición inicial, sin perjuicio de que él decida ejercer su derecho a repetir contra el actual propietario. De igual forma, la reclamación podrá dirigirse contra el titular registral, que igualmente podrá repercutir su derecho contra el propietario actual. La petición inicial en estos casos podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos en conjunto.

-El acreedor podrá solicitar en su reclamación el embargo preventivo de bienes suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, más intereses y costas, en el caso de que el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio.

-En el caso de que intervengan abogado y procurador en la interposición de la reclamación, el deudor deberá pagar, sometiéndose a lo expuesto en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por sus intervenciones, tanto si atiende el requerimiento de pago como si no se presenta ante el tribunal. Si se presenta oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtiene sentencia totalmente favorable, se deben incluir en ellas los honorarios de abogado y procurador, aun cuando su intervención no hubiera sido preceptiva.

Aunque el procedimiento monitorio tiene algunas características específicas en lo que se refiere a la propiedad horizontal, la deuda reclamada debe ser siempre determinada, dineraria, vencida, líquida y exigible, al igual que en los demás procedimientos monitorios, tal y como se encuentra regulado en el apartado 1 del artículo 812 de la LEC.

Las principales ventajas con las que cuenta la comunidad al hacer uso de este procedimiento para reclamar las deudas son <sup>17</sup>:

---

<sup>17</sup> -TENREIRO BUSTO, Elena, de IBERLEY (2021): Procedimiento monitorio, paso a paso. Editorial Colex, S.L., A Coruña, págs. 29-31.

-Competencia en el lugar en el que se encuentra la finca (excepción al fuero general de la LEC en relación al domicilio del demandado).

-Posibilidad de efectuarse un embargo preventivo, y obtención de un título ejecutivo ante la falta de oposición del deudor.

-Posibilidad de efectuar la reclamación de honorarios de abogado y procurador aún cuando su intervención no sea preceptiva.

La especificidad del juicio monitorio en materia de comunidad de propietarios hace que sea necesario realizar las siguientes acciones para su inicio:

-Enviar al vecino moroso la convocatoria de la Junta de Propietarios, en la que dentro de la relación de los puntos del orden del día debe constar la certificación de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios con el objeto de iniciar un procedimiento de reclamación de la misma. Es necesario resaltar que deben constar expresamente ambas cuestiones: tanto la certificación de la deuda como la intención de llevar a cabo su reclamación por medio de un procedimiento monitorio.

-En el acta resultante, deberá especificarse tanto las cantidades adeudadas por el/los propietarios como los conceptos correspondientes a estas.

-En esa misma reunión, y en ese mismo punto del orden del día, deberá manifestarse de forma expresa la autorización al Presidente de la Comunidad para que represente a esta en juicio, facultándole para que pueda realizar todas las gestiones precisas al respecto, incluyendo la de otorgar el poder para pleitos necesario.

-Se deberá enviar esa acta resultante a todos los propietarios de la Comunidad. Al demandado se le enviará junto con el acta la correspondiente certificación de deuda, firmada por Presidente y Secretario. Una fórmula muy utilizada para hacer llegar esta notificación es el burofax con acuse de recibo, pues, aunque no es obligatorio que la notificación sea fehaciente, será necesario realizarla de una forma que acredite que esa notificación fue realizada.

Esta obligación se sustenta, por ejemplo, en la SAP Madrid 330/2012, de 14 de junio de 2011<sup>18</sup>, en la que se expone:

“Prescribiendo el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal que la utilización del procedimiento monitorio requerirá, entre otras cuestiones, que el acuerdo de la Junta

---

<sup>18</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 330/2012 (Sección 9ª), de 14 de junio de 2011 (recurso 896/2011).

aprobando la liquidación de la deuda con la Comunidad de Propietarios se hubiese notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9, regulándose en éste que, de no designarse otro domicilio para citaciones y notificaciones, las mismas se practicasen en el piso perteneciente a la Comunidad, especificando que si fuese imposible su práctica, una vez intentada, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada...”, lo cierto es que las meras alusiones a haber sido publicado el acta de la Junta en la que se liquidó la deuda “en el portal de la comunidad” (certificación del administrador, al Folio 11 de autos) en modo alguno da cumplimiento a lo prevenido en el precepto: en el tablón de anuncios o en lugar visible habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos ya citados, con firma del Secretario con el visto bueno del Presidente, máxime cuando tampoco existiría constancia de haberse efectuado la comunicación del acuerdo de otra forma pues, como acertadamente razona la juez a quo, del envío por correo ordinario que se alude no quedaría constancia de su recepción”.

Será de aportación obligatoria junto con la demanda la certificación de la deuda, expedida por el Secretario o el Administrador. Aparte de reclamar las cuotas ordinarias adeudadas, correspondientes al impago de gastos para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, y contribuir, como se ha manifestado anteriormente, al fondo de reserva, se podrán reclamar también las derramas, en virtud de lo establecido en el artículo 812.2, 2º de la LEC:

“2º. Cuando la deuda se acredite mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de Propietarios de inmuebles urbanos”.

### **5.5. A) ¿Quién ostenta la legitimación en la causa?**

La Comunidad de Propietarios, que comparecerá en el juicio por medio de su Presidente o de su Administrador, ostenta la legitimación activa, mientras que la legitimación pasiva la tendrá el propietario moroso.

Podrían surgir dudas a este respecto si en el caso de los propietarios de los locales en el supuesto a analizar se dieran situaciones como las siguientes:

-Transmisión voluntaria o forzosa.

Si existiese un caso de transmisión voluntaria (compraventa, donación, etc.), tal y como dispone el artículo 1.462 del CC, la transmisión de la propiedad se otorgará con el otorgamiento de la escritura pública. Si esta no existe, y se hubiera realizado la transmisión por documento privado, habrá que estar a la entrega de la posesión llevada a cabo con la entrega de llaves.

Si se da el caso de una transmisión forzosa (por ejemplo, una subasta judicial) se entenderá transmitida la propiedad con el testimonio del Decreto de adjudicación expedido por el Letrado de la Administración de Justicia (tal y como refleja el artículo 674 LEC).

En el supuesto de que la Comunidad de Propietarios no hubiera sido informada de la transmisión, el artículo 9.1 de la LPH, en su apartado h), establece que el antiguo propietario responderá con el nuevo solidariamente de las nuevas deudas. La Comunidad se podría encontrar con el problema de desconocer quién ostenta la propiedad en los supuestos de transmisión forzosa. La solución está en acudir al Juzgado que tramitó la ejecución para solicitar copia del Decreto de remate de subasta, previa consulta del Juzgado que conoció del proceso en el Registro de la Propiedad, pues es un dato que habrá quedado anotado en la nota marginal junto con el número del proceso. Dicho apunte marginal queda anotado tras la expedición de la certificación de cargas expedida a solicitud del Letrado de la Administración de Justicia.

En el caso de que uno de los propietarios hubiera fallecido, la legitimación pasiva corresponderá entonces a los herederos del finado. Es condición indispensable que estos herederos hayan aceptado la herencia para ostentar legitimación pasiva, pues no sirve la solicitud de declaración de herederos ab intestato o la autoliquidación del impuesto de sucesiones para entender que se ha producido una aceptación tácita (SAP Madrid 260/2018, de 10 de julio de 2018 <sup>19</sup>).

En los casos en los que no se conozcan los herederos, la demanda habrá de dirigirse contra la comunidad hereditaria, designando como domicilio la finca de la que trae causa la reclamación. Si sólo alguno de ellos fuese conocido, podrá dirigirse contra la comunidad hereditaria a citar en la persona de aquel.

Por último, si existiese una afección real, esto supone un gravamen preferente a cualquier otro que la LPH impone obligatoriamente al adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal. El inmueble, por tanto, quedaría afecto al pago de las cantidades

---

<sup>19</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, N° 260/2018 (Sección 21), de 10 de julio de 2018 (recurso 324/2017).

adeudadas a la Comunidad de Propietarios para el sostenimiento de los gastos generales de los anteriores propietarios y con el límite señalado en el artículo 9.1 en su apartado e) y al que ya se ha hecho referencia: parte vencida de la anualidad en que se transmiten y los tres años anteriores, contando siempre por años naturales.

#### **5.5.B) ¿Cómo ha de plantearse la petición inicial del monitorio? (Art. 814 LEC).**

A tenor de lo dispuesto en el artículo 814 LEC, en su apartado 2, en la petición inicial del procedimiento monitorio no es preceptiva la intervención de abogado ni procurador.

La petición inicial debe contener los siguientes datos<sup>20</sup>:

-Datos identificativos de la Comunidad que presenta la demanda.

-Datos identificativos del vecino deudor.

-El importe de la deuda reclamada, así como su origen. Importante recordar aquí que sólo pueden ser reclamadas las cantidades previamente liquidadas y notificadas al propietario según el proceso anteriormente señalado, no pudiendo ser objeto de reclamación cantidades devengadas con posterioridad a dicha liquidación.

-Será necesario adjuntar los documentos especificados en el artículo 812 de la LEC (certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos) y los relacionados en el art. 21 de la LPH, en su párrafo 2º (certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9).

-Se podrán adjuntar otros documentos justificativos de partidas opcionales u otros, que, aún no siendo obligatorios, pudieran ser considerados como convenientes para el proceso.

-Solicitud de embargo preventivo.

#### **5.5.C) ¿Cuáles son las principales características de la ejecución del procedimiento?**

Si no se produce contestación al requerimiento previo, y continúa la falta de pago después de dicho requerimiento, el Letrado de la Administración de Justicia dictará Decreto dando

---

<sup>20</sup> -TENREIRO BUSTO, Elena, de IBERLEY (2021): Procedimiento monitorio, paso a paso. Editorial Colex, S.L., A Coruña, pág. 33.

por terminado el proceso monitorio, dando traslado a la Comunidad para que inste el despacho de ejecución, siendo suficiente para ello la mera solicitud, sin necesidad de que transcurra el plazo de 20 días previsto en el artículo 548 de la LEC.

Si el demandado se opone, habrá de tramitarse el juicio verbal u ordinario que corresponda (dependiendo de la cuantía de la deuda reclamada), y en ese caso habrá que dejar transcurrir el plazo de 20 días desde la notificación de la sentencia para poder instar la ejecución mediante la presentación de la demanda con los requisitos del artículo 548 LEC. Se devengará el interés de mora procesal establecido en el artículo 576 de la LEC, es decir, el interés legal incrementado en dos puntos, tanto desde el dictado del Decreto como desde el dictado de la sentencia.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 542 de la LEC, la ejecución nunca podrá dirigirse contra un propietario que no hubiese sido parte en el procedimiento. Por ello es muy importante demandar a todos los propietarios de la vivienda o del local. Y tampoco procederá la ampliación de la ejecución a nuevas deudas devengadas con la liquidación, pues trae causa la ejecución en el previo proceso monitorio en el que sólo pueden ser objeto de reclamación las deudas debidamente liquidadas y certificadas.

Sí podrá solicitarse en la ejecución una averiguación de bienes del deudor, con el objeto de trabar embargos sobre cuentas, salarios, etc. si fuesen necesario. Si el deudor no dispone de liquidez, la complicación del procedimiento será inevitable, pues habrá que dirigirse contra la finca instando el embargo de la vivienda o local para su posterior realización. Esta es la primera dificultad con la que se puede topar la Comunidad de Propietarios en sus pretensiones de cobrar la deuda: hay juzgados reacios a decretar embargos sobre viviendas o locales ante la desproporción entre su valor y la cuantía por la que se despacha la ejecución (habría que traer a colación aquí lo dispuesto en el artículo 584 de la LEC: “No se embargarán bienes cuyo previsible valor exceda de la cantidad por la que se haya despachado ejecución, salvo que en el patrimonio del ejecutado sólo existieren bienes de valor superior a esos conceptos y la afección de dichos bienes resultare necesaria a los fines de la ejecución”).

#### **5.5. D) ¿Qué particularidades existen en materia de costas procesales derivadas del juicio monitorio?** <sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> -TENREIRO BUSTO, Elena, de IBERLEY (2021): Procedimiento monitorio, paso a paso. Editorial Colex, S.L., A Coruña.

El artículo 21.6 de la LPH regula las particularidades existentes en materia de costas procesales respecto a la petición de procedimiento monitorio:

-La Comunidad podrá reclamar siempre los honorarios de abogado y procurador, incluso en los casos en los que la intervención de estos no sea preceptiva (cuantía menor o igual a 2.000 euros).

-Aún en el caso de que el demandado pague tras el requerimiento, se le impondrán las costas. Incluso deberá abonarlas si paga antes de la admisión a trámite una vez presentada la petición de monitorio.

Cuando el demandado sea beneficiario de justicia gratuita, se podrán tasar las costas, pero sólo deberá abonarlas si dentro de los tres años siguientes a la terminación del proceso viniere a mejor fortuna, quedando mientras tanto interrumpida la prescripción del artículo 1.967 del CC (artículo 36.2 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita). Para entender que ha mejorado de fortuna, sus ingresos y recursos económicos deben superar el doble del módulo previsto en el artículo 3 de la citada Ley, o si se hubieren alterado sustancialmente las circunstancias y condiciones a tener en cuenta para reconocer el derecho.

De todos modos, es de resaltar en este punto que, conforme a lo dispuesto en el artículo 394.3 de la LEC, únicamente será posible recuperar la cantidad de la minuta de abogado que no exceda de una tercera parte de la cuantía del proceso, excepto en casos de temeridad o mala fe.

Al no realizarse mención expresa a la ejecución en el artículo 21.6 de la LPH, en el que se determina que el deudor está obligado a abonar los gastos de abogado y procurador aún cuando su intervención no sea preceptiva, puede pensarse que, en las ejecuciones en las que dicha intervención no sea preceptiva, no podrán incluirse sus honorarios en la tasación.

#### **5.5. E) ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?**

El artículo 9 de la LPH, en su apartado f), establece:

“El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte

vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión”.

Es decir, si el propietario, actualmente moroso, desea vender su local, habrá de presentar en la notaría, en el momento de la firma de la correspondiente escritura de compra-venta, un documento que acredite que se halla al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, salvo en el supuesto de que el adquirente le exonere expresamente de la obligación. En este último supuesto, será el nuevo propietario el que adquirirá la deuda contraída.

Así lo precisa Magro Servet, “En los supuestos de transmisión de un inmueble a un tercero que entra a formar parte de la comunidad el nuevo adquirente asume todas las situaciones obligacionales contraídas con el vendedor con la comunidad. Entre ellas está reconocida incluso por ley la afección real del inmueble a las deudas contraídas por el vendedor en el último año y el anterior. Pero de igual modo, asume las cargas contraídas por el vendedor en cuanto a los acuerdos adoptados con la particularidad que los que se refieran a derramas se entienden exigibles incluso cuando se pasa el recibo, por lo que son los adquirentes los vendedores”<sup>22</sup>.

## **5.6. ¿Puede simultanearse el procedimiento judicial de reclamación de deudas a los propietarios morosos con el que estos mismos han interpuesto solicitando la impugnación de acuerdos de la comunidad? ¿Qué interacción se produce entre ambos?**

---

<sup>22</sup> - MAGRO SERVET, Vicente (2017): Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos. Editorial Wolters Kluwer, Madrid, pág. 192.

Se puede afirmar que como norma general el propietario moroso no puede impugnar los acuerdos en Junta salvo cuando se trate de los que inciden precisamente en la forma de reparto de los gastos, tal y como especifican algunas sentencias de Audiencias Provinciales tales como la SAP Barcelona 553/2004, de 21 de septiembre de 2004<sup>23</sup>:

“Tras señalar que una interpretación estricta de la excepción reduciría su aplicación a unos pocos raros supuestos, muestra el parecer de que debe alcanzar no solo a los acuerdos de establecimiento o modificación de la cuota de participación sino también a aquellos otros en que se establezca un criterio de distribución de todos o determinados gastos que se aparte de lo especialmente dispuesto en el título constitutivo o, a falta de previsión específica, del criterio subsidiario de distribución de gastos conforme a la cuota.

Compartimos este criterio más abierto y por ello consideramos que en un caso como el presente en que, partiéndose de posturas contrapuestas sobre lo que debe entenderse que determinan los estatutos en cuanto a la distribución de los gastos, lo cierto es que se ha venido a alterar sustancialmente la que ha estado aplicándose históricamente, habiéndose pasado a atribuir gastos cuando antes había exención, no puede imponerse al propietario afectado la obligación del pago previo de la deuda que obedece a tal cambio de criterio de distribución”.

La STS 613/2013, de 22 de octubre de 2013 <sup>24</sup>, fija la doctrina jurisprudencial sobre el alcance de la excepción tal y como se cita a continuación:

«Cuando el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal excepciona de la obligación de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art. 9 entre los propietarios, se incluyen en el ámbito de la excepción no solo a los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título y prevista en el párrafo segundo del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, sino también los demás acuerdos de la junta que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, tanto de manera permanente como ocasional. No se incluye en la excepción la impugnación de cualquier acuerdo que afecte al pago que los

---

<sup>23</sup> - Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 553/2004 (Sección 17ª), de 21 de septiembre de 2004 (recurso 55/2004).

<sup>24</sup> - Sentencia del Tribunal Supremo 613/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 22 de octubre de 2013 (recurso 728/2011).

propietarios deben hacer de su correspondiente participación en los gastos de la comunidad, en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad, que puede ser el que correspondía al coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo ( art. 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal) o el "especialmente establecido" en un acuerdo anterior de la comunidad que no haya sido anulado o suspendido cautelarmente en su eficacia».

Por lo tanto, si no se ha modificado el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando, y al no estar ante un supuesto de alteración de cuotas de participación, el propietario moroso no podrá impugnar los acuerdos si no ha satisfecho antes las cuotas adeudadas.

## **6. CONCLUSIONES**

### **6.1. ¿Está obligado D. Félix Rodríguez Villanubla a ejercer el cargo de Presidente ante la negativa del titular a quien por turno correspondía?**

En el supuesto que nos ocupa, y basándonos en la fundamentación jurídica previamente analizada a este respecto (apartado 5.1), aunque el propietario a quien por turno le corresponde no puede negarse a ejercer el cargo, D. Félix Rodríguez Villanubla ostentará el cargo de Presidente si no se ha producido resolución judicial en contrario, pues ha sido nombrado en Junta de la Comunidad. Habrá de ejercer esta responsabilidad hasta que el juez, en caso de haberse interpuesto la oportuna reclamación judicial, se pronuncie sobre la persona en la que debe recaer el ejercicio del cargo.

### **6.2. ¿Cómo han de repartirse los gastos entre todos los comuneros que integran la comunidad de propietarios de C/ Guzmán el Bueno, N°5, tras el análisis de los fundamentos jurídicos existentes al respecto?**

En virtud de lo analizado en la doctrina anteriormente expuesta, y atendiendo a las consideraciones extraídas de las sentencias analizadas, y a la jurisprudencia fijada en la correspondiente a la STS de 23 de diciembre de 2014 <sup>25</sup>, que ya había sido precedida de otras sentencias que apuntaban en ese sentido, tales como la STS de 13 de septiembre de

---

<sup>25</sup> Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno) de 23 de diciembre de 2014 (recurso 1428/2012)

2010 <sup>26</sup> o la STS 804/2011 de 7 de noviembre de 2011 <sup>27</sup>, incluso podría darse el caso de haber exonerado del pago a los propietarios de los locales comerciales, si el acuerdo hubiera sido adoptado con la misma mayoría con la que se hubiera adoptado en su momento el acuerdo de instalación de ascensor (mayoría simple, siempre que hubiera habido vecinos discapacitados o con edad superior a 70 años), determinando que no existe perjuicio al propietario que por dicha exención tuviera que pagar una mayor derrama.

La salvedad existente en el supuesto analizado es que los locales situados en la comunidad de C/ Guzmán el Bueno, N°5 sí tienen acceso al portal por una puerta interior, cuestión que les diferencia de los casos vistos en la jurisprudencia existente al respecto.

En la SAP de Álava 161/2006 de 29 de septiembre de 2006 <sup>28</sup>, respecto a la exoneración de los locales de los gastos de instalación de ascensores, al no poder tener acceso al uso de los mismos, se especifica:

“En las normas de la Comunidad del inmueble nº ... de la calle ... de Llodio, en el apartado B), se establece: Los gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras no serán imputables a las lonjas, mientras no tengan acceso por dichos portales. Es dicha previsión normativa la que debe considerarse o tener en cuenta, por aplicación analógica, ante la instalación de un nuevo elemento como el ascensor señalado, aprobada por acuerdo de la Junta de Propietarios (cuya nulidad no ha sido decretada por la sentencia combatida, habiéndose aquietado ambas partes litigantes en tal extremo), mediando sin embargo la nulidad del acuerdo por el que se establece la aprobación de una provisión de fondos para la instalación del ascensor en función de su cuota de participación, cuando resulta probado de las actuaciones, que aquellos (y así lo considera la sentencia de instancia) ni siquiera tienen las llaves que les faciliten el acceso a los portales del inmueble, del que también son copropietarios en sus elementos comunes, al quedar apartados e impedidos de la utilización o uso del ascensor en igualdad a los demás propietarios de viviendas, pues la solución contraria supondría, en las circunstancias que dejamos expuestas, ciertamente un enriquecimiento injusto por parte del resto de los copropietarios.”

---

<sup>26</sup> Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sala Primera, de 13 de septiembre de 2010 (recurso 2029/2006)

<sup>27</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 804/2011 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 7 de noviembre de 2011 (recurso 388/2009)

<sup>28</sup> -Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava 161/2006 (Sección 2ª), de 29 de septiembre de 2006 (recurso 148/2006).

Según se desprende de todas las modificaciones anteriormente expuestas, y en base a los preceptos analizados, en el caso de que los acuerdos se hubieran tomado con la mayoría exigida, la demanda de impugnación en el supuesto analizado no saldría adelante en el caso de la instalación y mantenimiento del ascensor, al tratarse de una actuación relacionada con las condiciones de accesibilidad del edificio.

En el caso de la limpieza y conservación de portal y escaleras, los locales deben contribuir al pago de estos servicios, al amparo de lo preceptuado en el citado artículo 9.2, pues la no utilización del servicio no exime de su cumplimiento. Esta contribución al pago de los servicios comunes en el caso de los gastos de portal encuentra fundamentación en la SAP Huelva 193/2011, de 25 de octubre de 2011 <sup>29</sup>, en la que se determina que el propietario del local no está exento del pago de los gastos de portal y ascensor, aunque no los utilice, al no encontrarse exonerado por el Título, los Estatutos o el acuerdo unánime.

Las reparaciones del tejado y la fachada del inmueble no pueden ser objeto de controversia, pues la acción de obligatoriedad se sustenta en el carácter de actuación general de la que se participe directamente como propietario, y es obvio que tanto la cubierta como la fachada son parte común indiscutible de todas las propiedades. Además, las tareas a llevar a cabo siempre tendrán característica de "actividades de mantenimiento sobre elementos comunitarios", con lo que hemos visto que ello implica en la jurisprudencia analizada.

Cuestión distinta es lo referente a los gastos originados por la calefacción central, que en sí misma no constituye un servicio común y general para todos, puesto que se ha especificado que los locales no disponen de acceso a este servicio. El art. 9.2 LPH refiere que "para la aplicación de las reglas precedentes se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes". Por lo tanto, no pueden reputarse como generales los gastos de calefacción central, de la que los locales no disfrutan, por lo que no vendrían obligados al pago de dicho concepto <sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> -Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva 193/2011 (Sección 3ª), de 25 de octubre de 2011 (recurso 167/2011)

<sup>30</sup> -GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, GUILARTE ZAPATERO, Vicente, F. TORRES, Teodora, CRESPO ALLUÉ, Fernando, DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (1999): La reforma de la Propiedad Horizontal, Editorial Lex Nova, Valladolid, pag. 111.

**6.3. ¿Es posible reclamar a los vecinos morosos de la Comunidad de propietarios de C/ Guzmán el Bueno, N°5 toda la deuda acumulada durante varios años o hay que delimitar la posible reclamación a un determinado periodo?**

Lo más recomendable, teniendo en cuenta el plazo previsto en el artículo 1964 CC, anteriormente expuesto, es reclamar cuanto antes las cuotas que están pendientes de pago, ya que en el caso de que transcurra el citado plazo de prescripción de cinco años, posteriormente no se puede exigir nada al propietario deudor.

Además, tal y como queda dispuesto en el artículo noveno LPH, tendrán condición de preferentes a efectos del artículo 1923 CC los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores.

Por lo tanto, aunque el máximo de la cantidad a reclamar a los propietarios de los locales comerciales deudores en la comunidad es el correspondiente al impago de las deudas contraídas durante los últimos cinco años, tendrán condición de preferentes las correspondientes a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores.

**6.4. ¿Cuál es el procedimiento judicial procedente en la comunidad de propietarios de C/ Guzmán el Bueno, N°5 para llevar a cabo la reclamación de deudas a los propietarios morosos? ¿Qué tribunal es el competente para dirimir la causa? ¿Influye de algún modo en este procedimiento que uno de los propietarios haya puesto a la venta su local?**

El procedimiento adecuado, por lo tanto, tal y como dispone el artículo 21 de la LPH, será el procedimiento monitorio.

D. Félix Rodríguez Villanubla, como Presidente de la comunidad de propietarios de la C/ Guzmán el Bueno, N°5, deberá convocar, siguiendo las especificaciones del artículo 9 respecto a la adecuada notificación, Junta de la Comunidad incluyendo en el orden del día el punto referente a la certificación de deudas de la comunidad de propietarios, para llevar a cabo la oportuna reclamación de dichas cantidades mediante el citado procedimiento.

Se firmará certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda por el Secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente, en este caso de D. Félix. Se enviará el acta de dicha junta, con el acuerdo de la reclamación, a todos los propietarios de la comunidad, en los domicilios a efectos de notificaciones o citaciones que la ley establece tal y como se ha dejado dispuesto en la fundamentación jurídica anterior, teniendo en

cuenta que, si resultara imposible practicar la comunicación de la forma dispuesta por ley, procederá la comunicación edictal prevista en el art. 9.1 h) de la LPH, que establece: "Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales".

No será preceptiva la intervención de abogado y procurador en la petición inicial de procedimiento monitorio, y esta deberá contener tanto los datos identificativos de la Comunidad como los del vecino/s deudor/es. Además, se adjuntarán a esta petición las certificaciones de impago de cantidades debidas y la certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda. Podrá presentarse también solicitud de embargo preventivo.

La petición se presentará ante el Juzgado de 1ª Instancia del domicilio en el que se sitúa la finca de la comunidad de C/ Guzmán el Bueno, N°5 (aunque, como se ha expuesto, también podría presentarse en el Juzgado del domicilio del deudor, si este fuere distinto).

Si no hay contestación al requerimiento formulado por el Juzgado a los deudores tras esta presentación, y continúa la falta de pago, el Letrado de la Administración de Justicia dictará Decreto dando por terminado el procedimiento monitorio, dando traslado a la Comunidad para que inste el despacho de ejecución, siendo suficiente para ello la mera solicitud, sin necesidad de que transcurra el plazo de 20 días previsto en el artículo 548 de la LEC y al que ya hemos hecho alusión dentro de la fundamentación jurídica correspondiente.

En el caso de que el demandado presente oposición, se tramitará el juicio verbal u ordinario que corresponda dependiendo de la cuantía adeudada, dejando transcurrir el plazo de 20 días en este caso para poder instar la ejecución.

Como ha quedado dispuesto en la argumentación jurídica, la Comunidad podrá siempre reclamar los honorarios de abogado y procurador, aún en los casos en los que la intervención de estos no sea preceptiva (cuantía menor o igual a 2.000 €). Al demandado se le impondrán las costas incluso aunque abone la deuda tras el requerimiento.

El propietario del local que está en venta deberá tener en cuenta la obligación de presentar certificación de estar al corriente de cuotas con la comunidad en el momento en que se

produjera la transmisión del inmueble ante notario, a no ser que resultara exonerado de tal obligación por el adquirente. Ante la evidencia de no estar al corriente de pagos, y la existencia de la deuda contraída con la comunidad, en el caso de que se produjera la venta en tales condiciones, el comprador adquirirá la finca con las deudas existentes.

**6.5. ¿Puede simultanearse el procedimiento judicial de reclamación de deudas a los propietarios morosos en la Comunidad de C/ Guzmán el Bueno, N<sup>o</sup> 5 con el que estos mismos han interpuesto solicitando la impugnación de acuerdos de la comunidad? ¿Qué interacción se produce entre ambos?**

El propietario moroso, titular del local comercial, tal y como se dispone en la jurisprudencia previamente citada (apartado 5.6), sólo podrá impugnar estos acuerdos si antes ha satisfecho las cantidades adeudadas, pues no estamos en este supuesto ante una alteración de cuotas de participación, sin haberse modificado en ningún momento el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando con anterioridad.

## **7. LEGISLACIÓN**

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Código Civil.
- Ley de Enjuiciamiento Civil.

## **8. BIBLIOGRAFÍA**

- ADAN DOMENECH, Federico (2015): Nombramiento del presidente de la comunidad de vecinos (arts. 13.2 y 17.7 Ley de Propiedad Horizontal), Foro, Nueva época, vol. 18, núm. 2 (2015).
- GALLEGO BRIZUELA, Carlos (1995): Guía Práctica de Comunidades de Propietarios. Editorial Lex Nova, S.A., Valladolid.
- GALLEGO BRIZUELA, Carlos (2014): Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia. Editorial La Ley, Valladolid.

-GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>o</sup> del Carmen (2013): Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ([www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco)).

-GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, GUILARTE ZAPATERO, Vicente, F. TORRES, Teodora, CRESPO ALLUÉ, Fernando, DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (1999): La reforma de la Propiedad Horizontal, Editorial Lex Nova, Valladolid.

- INFANTE LÓPEZ, Julia (2002): Todo sobre comunidades de propietarios. Editorial De Vecchi, Barcelona.

- MAGRO SERVET, Vicente (2017): Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos. Editorial Wolters Kluwer, Madrid.

-TENREIRO BUSTO, Elena, de IBERLEY (2021): Procedimiento monitorio, paso a paso. Editorial Colex, S.L., A Coruña.

## **9. JURISPRUDENCIA**

### SENTENCIAS TRIBUNAL SUPREMO:

-Sentencia del Tribunal Supremo 720/2009 (Sala de lo Civil, Sección 1<sup>a</sup>), de 18 de noviembre de 2009 (recurso 956/2005), Aranzadi Digital RJ/2010/109.

-Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1<sup>a</sup>), de 13 de septiembre de 2010 (recurso 2029/2006), Aranzadi Digital RJ/2010/6967.

-Sentencia del Tribunal Supremo 620/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1<sup>a</sup>), de 20 de octubre de 2010 (recurso 2218/2006), Aranzadi Digital RJ/2010/7591.

-Sentencia del Tribunal Supremo 804/2011 (Sala de lo Civil, Sección 1<sup>a</sup>) de 7 de noviembre de 2011 (recurso 388/2009), Aranzadi Digital RJ/2012/1361.

-Sentencia del Tribunal Supremo 613/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1<sup>a</sup>), de 22 de octubre de 2013 (recurso 728/2011), Aranzadi Digital RJ 2013/7441 .

-Sentencia del Tribunal Supremo 38/2014 (Sala de lo Civil, Sección 1<sup>a</sup>), de 10 de febrero de 2014 (recurso 2336/2011), Aranzadi Digital RJ2014/1322.

-Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno), de 23 de diciembre de 2014 (recurso 1428/2012), Aranzadi Digital RJ/2014/6796.

-Sentencia del Tribunal Supremo 108/2016 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 1 de marzo de 2016, Aranzadi Digital RJ/2016/738.

#### SENTENCIAS AUDIENCIAS PROVINCIALES:

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava 161/2006 (Sección 2ª), de 29 de septiembre de 2006 (recurso 148/2006), Aranzadi Digital JUR/2007/103628.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 553/2004 (Sección 17ª), de 21 de septiembre de 2004, Aranzadi Digital JUR/2004/305328.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva 193/2011 (Sección 3ª), de 25 de octubre de 2011 (recurso 167/2011), Aranzadi Digital JUR/2012/132900.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid N° 330/2012 (Sección 9ª), de 14 de junio de 2012 (recurso 896/2011), Aranzadi Digital JUR/2012/264001.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 260/2018 (Sección 21ª), de 10 de julio de 2018 (recurso 324/2017), Aranzadi Digital JUR/2018/230352.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid 247/2015 (Sección 3ª), de 10 de noviembre de 2015 (recurso 228/2015), Aranzadi Digital JUR/2015/298795.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid 278/2015, de 9 de diciembre de 2015 (recurso 321/2015), Aranzadi Digital JUR/2016/9107.