

Grado en: Derecho  
Facultad de Derecho  
Universidad de La Laguna  
Curso 2015 / 2016  
Convocatoria: Junio

## **La afección real en la Ley de Propiedad Horizontal.**

## **The affection real property in Horizontal Property Law.**

Realizado por el alumno Dña. Alicia García González

Tutorizado por el Profesor Dña. Estefanía Hernández Torres

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas

Área de conocimiento: Derecho Civil

## ÍNDICE

### ABREVIATURAS

### RESUMEN

### INTRODUCCIÓN

### **I.- CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGULACIÓN LEGAL: LEY 49/1960 DE 21 DE JULIO, DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

1.1. Concepto de propiedad horizontal y regulación

1.2. Análisis de las principales modificaciones legislativas en materia de propiedad horizontal

1.3. Especial referencia a la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

### **II.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LA COMUNIDAD Y OBLIGADOS AL PAGO**

2.1. Comunidad de propietarios y naturaleza de la obligación

2.2. Sujeto pasivo de la obligación

2.3. Incumplimiento

2.4. Preferencia del crédito de la Comunidad y afección del inmueble: Artículo 9.1.e)

### **III.- AFECCIÓN REAL DEL BIEN INMUEBLE: NUEVO ADQUIRENTE DE UNA PROPIEDAD CON DEUDAS FRENTE A LA COMUNIDAD**

3.1. Afección real: aproximación a la figura

3.2. Alcance y función de la afección real

3.3. Doble responsabilidad: la del adquirente del inmueble y la del antiguo propietario

3.4. Naturaleza de la afección

3.5. Análisis jurisprudencial: supuestos de discordancia entre titularidad registral y titularidad real

3.6. Determinación de la deuda

### **IV.- ACTUALIDAD: EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LOS INMUEBLES, NACIMIENTO DE NUEVOS OBLIGADOS AL PAGO DE LAS DEUDAS PENDIENTES, LOS BANCOS**

### **V.- CONCLUSIONES**



Universidad  
de La Laguna  
Facultad de Derecho



**BIBLIOGRAFÍA**

**JURISPRUDENCIA**

**ANEXO**

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

- CC: Código Civil
- DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado
- ET: Estatuto de los Trabajadores
- LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos
- LECiv: Ley de Enjuiciamiento Civil
- LGT: Ley General Tributaria
- LPH: Ley de Propiedad Horizontal
- LRRRU: Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
- OJ: Ordenamiento jurídico
- RAE: Real Academia Española
- SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo

## **RESUMEN (150-350 PALABRAS)**

El objeto de este trabajo es realizar un estudio sobre la afección real del inmueble a las deudas de un propietario con la comunidad. Para ello, analizamos la normativa referente a la propiedad horizontal desde sus inicios hasta su última modificación, así como las figuras que guardan relación con la afección, como la comunidad de propietarios.

Haremos un recorrido dentro de las normas de propiedad horizontal para asentar las bases y finalmente poder centrarnos en el tema principal del trabajo que será la modificación del artículo 9.1.e) de la LPH en relación a la ampliación del plazo para cobrar las deudas por la comunidad y la afección real del bien inmueble. Este artículo fue reformado recientemente por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que amplía el plazo de reclamación de la deuda al vecino deudor.

Examinaremos la situación actual en el ámbito de la propiedad horizontal y qué ha supuesto la modificación de 2013 en el ámbito de las comunidades de propietarios.

## **ABSTRACT**

The purpose of this project is to study the actual condition of the property to the debts of a homeowner with the community. We analyze the rules regarding the horizontal property from its inception to its last modification, and the figures are related to the condition, as the owners'.

We will go into horizontal property rules to lay the groundwork and finally be able to focus on the main theme of the work that will be the amendment of Article 9.1.e) of the LPH in relation to the extension of the deadline to collect debts for the community and the actual condition of the property. This article was recently renovated by LRRRU. We examine the current situation in the field of horizontal property and what has led to the amendment of 2013 in the field of communities of owners.

## INTRODUCCIÓN

El objeto de este trabajo es realizar un análisis de la Propiedad Horizontal y en concreto de la afección del inmueble a las deudas de la comunidad de propietarios establecida en la normativa aplicable.

La propiedad horizontal ha sufrido múltiples reformas a lo largo de los años, tomando como partida la ley 49/1960 de Propiedad Horizontal que desarrolla lo ya establecido en el artículo 396 del Código Civil y como final la Ley 8/2013 de Rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas, que modifica la normativa anterior. Esta última norma, en su exposición de motivos argumenta su necesidad haciendo un recorrido por “*los problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda en España*”, abogando por una “*recuperación económica mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción*”<sup>1</sup>. De esta manera resulta necesario un marco normativo idóneo. Siendo el objetivo de la ley la regulación de las condiciones básicas para garantizar un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, podemos destacar las modificaciones más importantes que se llevan a cabo a tal fin. Hay que tener en cuenta que se modifican los artículos 2, 3, 9, 10 y 17, y se derogan los artículos 8, 11 y 12. Sin embargo, nuestro estudio irá orientado al análisis de una de las modificaciones que consideramos más significativas. Podemos destacar tres grandes reformas:

1. La afección real del art. 9.1 e) de la Ley: se amplía el plazo para responder de los pagos pendientes, lo que supone una mayor seguridad jurídica para las comunidades de propietarios, estando afecto el piso o local a la deuda.
2. Prácticamente desaparece la unanimidad: la vida de la comunidad de propietarios se vuelve un poco más ágil.
3. Se reconoce el derecho de los discapacitados a exigir las reformas necesarias de acceso, con los requisitos del art. 10.1 b).

---

<sup>1</sup> PACHECO JIMÉNEZ, M<sup>a</sup> NIEVES, *Resumen y comentario de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, página 1, Centro de Estudios de Consumo, ([www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco))

Como hemos adelantado, mediante este trabajo se analizará la Propiedad Horizontal, las Comunidades de propietarios y, de manera más específica, la modificación del artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal, en relación a la ampliación para el cobro de las deudas por las Comunidades de propietarios y la afección real del inmueble. Para concluir el estudio se llevará a cabo una exposición sobre la situación actual en las Comunidades, donde muchos de los nuevos propietarios de los inmuebles afectos a las deudas son los bancos debido al incremento de las ejecuciones hipotecarias en los últimos años.

## **I.- CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGULACIÓN LEGAL: LEY 49/1960 DE 21 DE JULIO, DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **1.1. Concepto de propiedad horizontal y regulación**

Cuando hablamos de propiedad horizontal nos estaremos refiriendo, de lo que se desprende de los artículos 1 de la LPH y 396 del CC, a:

*“Una forma de propiedad que recae sobre un edificio dividido en pisos o locales u otras partes susceptibles de aprovechamiento independiente y en virtud de la cual se atribuye al titular de cada una de dichas partes privativas el dominio exclusivo de la misma y, además, la copropiedad sobre los elementos comunes de los que está dotado el edificio”<sup>2</sup>.*

A partir de dicha definición podemos caracterizar a la propiedad horizontal en base a un régimen dual, consistente en una propiedad individual o exclusiva del propietario del piso o local en lo referente al mismo, y una copropiedad entre los propietarios de todos los pisos o locales en lo referente a los elementos comunes del edificio dividido<sup>3</sup>.

Sin embargo, cuando hablamos de propiedad individual o privativa tendremos que matizar el concepto. Estaremos refiriéndonos a que cuando se habla de propiedad de una

---

<sup>2</sup> GÓMEZ MARTÍNEZ, Carlos y GÓMEZ MARTÍNEZ, Juan, *La Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 1999, páginas 25.

<sup>3</sup> GÓMEZ MARTÍNEZ, Carlos y GÓMEZ MARTÍNEZ, Juan, *La Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 1999, página 26.



parte privativa del edificio no se puede entender como un derecho de propiedad exclusiva e ilimitado. Esto es así debido a que la ley que regula la Propiedad Horizontal prevé una serie de limitaciones al dominio de elementos privativos necesarios dada la configuración física del edificio y como garantía para la convivencia entre los diferentes comuneros. Ahora bien, entenderemos que existe la posibilidad de aprovechamiento independiente de los diferentes pisos o locales de un edificio por sus propietarios por tener salida propia a un elemento común del mismo o a la vía pública.

Desde el punto de vista de la copropiedad de los elementos comunes también deberemos tener en cuenta que a diferencia de las comunidades ordinarias, no podemos encuadrar a las comunidades de propietarios en el mismo régimen común recogido en los artículos 392 y siguientes del CC. Esto es así ya que de la misma manera que en la propiedad individual se limita el derecho de los propietarios, en la copropiedad existen limitaciones como por ejemplo la privación para los comuneros de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal de ejercitar la acción de división de la cosa común, característica esencial en la comunidad de bienes<sup>4</sup>.

Definido y explicado el concepto de Propiedad Horizontal deberemos centrarnos en su regulación legal en el ordenamiento jurídico español. En primer lugar cabe mencionar el artículo 396 del CC, al que ya nos hemos referido, que regula específicamente este tipo de propiedad y sirve de base para la posterior regulación aprobada que desarrolla más a fondo la materia.

Una vez establecido el punto de partida cabe relacionar la creación de la Ley primaria y principal en cuanto a Propiedad horizontal se refiere, 49/1960, que entró en vigor el 21 de julio, y todas sus posteriores reformas mediante diferentes normas del OJ español a

---

<sup>4</sup> GÓMEZ MARTÍNEZ, Carlos y GÓMEZ MARTÍNEZ, Juan, *La Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 1999, página 26.

lo largo de los años. La redacción actual de la misma procede en buena medida de la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril<sup>5</sup>.

Con posterioridad, la ley ha sido objeto de otras modificaciones, como la que se llevó a cabo mediante la ley 26/2011 y, la más reciente a la que nos referiremos más adelante, que conforma el contenido vigente de la LPH, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El artículo segundo de la LPH se encarga de determinar su ámbito de aplicación. Esta norma se aplicará a:

- Las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 de la LPH.
- Las comunidades de propietarios que reúnan los requisitos establecido en el artículo 396 del CC y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.
- Los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en la LPH, en el artículo 24.
- Las subcomunidades de copropietarios.
- Las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan los estatutos.

Así, podemos observar que la LPH establece la posible aplicación de sus normas a diversas situaciones y entidades.

Al título constitutivo de la propiedad horizontal se refiere el artículo 5 de la ley. Este es el documento otorgado por el propietario único del edificio o todos los copropietarios por unanimidad, en el que se manifieste que quieren someter el edificio a dicho régimen de la propiedad horizontal. Generalmente se tratará de un documento

---

<sup>5</sup> Según la Exposición de motivos de la Ley de 6 de abril de 1999, la LPH gana flexibilidad, dinamismo y eficacia, acomodándose a los nuevos requerimientos sociales, y consistiendo la reforma en tres ámbitos concretos:

- 1.- Flexibilización del régimen de la unanimidad que obstaculizaba la realización de ciertas actividades.
- 2.- Se adoptan un conjunto de medidas legales contra la morosidad, como la creación de un fondo de reserva o la afección del inmueble a las deudas.
- 3.- Actualización de la regulación de cuestiones de funcionamiento ordinario, que con anterioridad resultaban insuficientes.

notarial. Mediante el mismo se describirá el edificio en conjunto y los servicios e instalaciones con los que cuente<sup>6</sup>. También se debe describir cada piso o local y establecerse la cuota de participación que corresponde a cada uno.

Por otra parte, como hemos adelantado, la LPH a lo largo de su medio siglo de existencia ha sufrido diversas modificaciones, algunos en profundidad, que la han adaptado al presente en cada momento de la historia, siempre cumpliendo con su objetivo de regular las relaciones entre los partícipes de esta forma de propiedad que emergió en España al inicio de la segunda mitad del siglo XX. Esta ley supuso la simplificación de la regulación de la vivienda en propiedad y facilitó la generalización de este nuevo tipo de propiedad que se basaba, como hemos apuntado, en un régimen dual que combinaba un dominio exclusivo del bien privativo con un dominio comunitario o conjunto de los bienes no privativos.

En los años 50, las Comunidades de propietarios fueron las primeras organizaciones democráticas que celebraban reuniones, elegían a sus dirigentes por votación y tomaban sus decisiones colectivas atendiendo al criterio de la mayoría. Esta ley, además de sus otras consecuencias, ha contribuido notablemente a despertar el interés por el bien común y a poner de manifiesto la necesaria solidaridad de los comuneros. De la misma manera estableció como criterio fundamental para la imputación de los gastos comunes el de la propiedad y no el de uso. En este sentido estará obligado a abonar los gastos el propietario y no el usuario<sup>7</sup>.

Una vez analizado el concepto básico de la propiedad horizontal, pasaremos al examen de las principales modificaciones legislativas en la materia en las últimas décadas.

## **1.2. Análisis de las principales modificaciones legislativas en materia de propiedad horizontal**

---

<sup>6</sup> La descripción deberá hacer referencia a las circunstancias de hecho exigidas por los artículos 9 de la LH y 51 del RH.

<sup>7</sup> Véase <http://www.comunidades.com/blog/la-ley-de-propiedad-horizontal-cumple-50-anos/>

Para comenzar con la evolución de la normativa cabe mencionar, como ya hemos apuntado, el artículo 396 del CC que sirvió como base para la constitución de la ley objeto de estudio:

*Artículo 396 CC:*

*“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.*

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

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

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

Tras veintiocho años de vigencia de la ley originaria de Propiedad Horizontal 49/1960, tiene lugar la promulgación de la Ley 2/1988, de 23 de febrero, que reforma la anterior. Se reconoce la posibilidad de segunda convocatoria en las Juntas, hasta entonces ilegal, dando validez a los acuerdos tomados con independencia del número de asistentes y representados. Además, se facilitan las posibles reclamaciones a los morosos, ya que elimina el requerimiento previo y posibilita el embargo preventivo. La otra cara de la ley 2/1998 se basará en añadir obligaciones a los propietarios, modificando el anterior artículo 9.

Por otro lado deberemos tener en cuenta la Ley de Integración Social de los Minusválidos de 1982 y la nueva modificación que tiene lugar años después por la Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda. Esta modificación recorta por primera vez la unanimidad necesaria para alteración de elementos comunes recogida en el artículo 16, reduciendo el quórum hasta el 60% de propietarios y de cuotas cuando se trate de suprimir barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía.

En 1992 se aprueba la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal que modifica el artículo 17 LPH. Esta norma traslada la facultad de diligenciar los libros de actas de las Comunidades de propietarios que antes se llevaban a cabo en los Juzgados municipales o cualquier notaria a los Registros de la Propiedad. Siete años después se produce una reforma integral. Se aprueba la Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal. Esta propuesta de ley buscaba promover una iniciativa legislativa popular que buscaba la modificación de la ley vigente y supusiera un freno a la morosidad en las Comunidades de propietarios. La reforma más trascendente mediante esta norma fue la que creó el proceso monitorio. Como aclaración definiremos al procedimiento monitorio como un juicio especial de

ejecución inmediata o embargo preventivo con condena en costas que incluye los gastos de reclamación y la imposibilidad de recurrir sin pagar o consignar. Además suprime el derecho a voto de los morosos y establece la necesidad de acompañar a las convocatorias de la junta de Junta una relación de propietarios que no estén al corriente de pago de las cuotas. De la misma manera, se establece la obligación de otorgar certificación de deudas, expedida por el secretario, en las transmisiones de una vivienda y otras tantas modificaciones de algunos artículos. Sin embargo, pese a la importancia que tuvo esta modificación en la sociedad, apenas duró escasos meses en vigor. Esto es así debido a que fue aprobada una nueva Ley de Enjuiciamiento Civil que establecía los trámites procesales de los conflictos entre particulares y a su vez, modificaba el artículo 21 de la reformada LPH, derogando lo modificado anteriormente. Esta nueva ley limita la celebración del nuevo procedimiento monitorio solamente a las deudas inferiores a cinco millones de las antiguas pesetas. La intervención del Presidente del Consejo General de Colegio de Administradores de Fincas y el apoyo unánime de todos los profesionales lograron convencer a los parlamentarios de la introducción de enmiendas, no consumando el atropello que suponía la ley.

Esta Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, que mantiene el procedimiento monitorio para las deudas comunitarias sin distinción en su cuantía, permite la elección por el demandante de la jurisdicción del domicilio del piso o local o el del deudor. Además amplía las posibilidades de notificación al demandado mediante el tablón de anuncios de la Comunidad y consagra de manera definitiva la prohibición de acumulación de deudas.

A continuación y siguiendo un orden cronológico en la exposición se aprobará la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Esta norma modifica los artículos 10, 11 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, intentando facilitar los acuerdos sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en las Comunidades. Rebaja los quórum para adopción de acuerdos, equipara a los mayores de setenta años con los discapacitados, y por último, reconoce el derecho a la accesibilidad más allá de la propiedad del piso o local, extendiéndolo a los inquilinos

del inmueble, personas que trabajen en el edificio e incluso residentes temporales en el mismo, suponiendo un gran avance.

Finalmente, y antes de referirnos a la reforma más reciente a la que haremos alusión a lo largo de todo el estudio, destacaremos las dos normas más próximas aprobadas en la primera década del siglo XXI. En primer lugar se aprueba la Ley 5/2006 de 10 de mayo, de aplicación solamente a las Comunidades de Propietarios ubicadas en la Comunidad Autónoma de Cataluña, que limita el ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad horizontal, aunque no modifique realmente el texto de la misma. En segundo lugar, se aprobará la ley 19/2009 de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, que modifica el artículo 17 de la LPH<sup>8</sup>.

Analizadas las modificaciones más importantes de las últimas décadas, pasaremos al examen de la última reforma en materia de propiedad horizontal.

### **1.3. Especial referencia a la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**

Como ya hemos adelantado, la modificación más reciente de la Ley de Propiedad Horizontal y que ha supuesto una reforma en varios aspectos importantes de la regulación existente es la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En la Exposición de Motivos de dicho texto, con objeto de argumentar la necesidad de la modificación, se realiza un recorrido por los *“problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda de España”*. Se aboga por una *“recuperación económica mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción”* y por un *“modelo sostenible e integrador, ambiental, social y económico”*, siendo necesario para ello el marco normativo idóneo que se pretende desarrollar.

---

<sup>8</sup> Véase <http://www.comunidades.com/blog/la-ley-de-propiedad-horizontal-cumple-50-anos/>

Para entender el objetivo de la ley 8/2013 deberemos analizar el artículo primero de la misma. Dicho precepto establece que la norma tiene por objeto regular las condiciones básicas para garantizar un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano. Para ello busca el impulso y fomento de actuaciones y actividades que lleven a la rehabilitación de las edificaciones y, por otro lado, la regeneración y renovación, como el propio nombre del texto indica, de los elementos y tejidos urbanos ya existentes para asegurar una adecuada calidad de vida para los ciudadanos, buscando la efectividad del reconocido derecho de disfrute de una vivienda digna y adecuada recogido en la Constitución Española.

Una vez establecido de manera general el objetivo que persigue la ley 8/2013, podemos recoger de manera más específica los cuatro objetivos concretos que se pretende lograr con la aprobación de la norma<sup>9</sup>:

- En primer lugar se busca potenciar la rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas, eliminando las trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
- En segundo lugar, será necesario establecer un marco normativo idóneo para permitir esta reconversión y reactivación de la construcción.
- En tercer lugar se busca fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación como en el suelo, acercando el marco normativo al europeo.
- Por último, se pretende modificar las normas en vigor para eliminar los obstáculos que impiden alcanzar los objetivos que se persiguen.

---

<sup>9</sup> PACHECO JIMÉNEZ, M<sup>a</sup> Nieves, “Resumen y comentario de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”, Centro de Estudios de Consumo, ([www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco)), páginas 3 y 4.



La LRRRU puede ser considerada como el instrumento que pretende la recuperación económica dentro del ámbito urbano, que crea oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector público de la construcción y que consta de una trascendente orientación ecológica. Ha modificado y derogado un gran número de normas y dada la actualidad en la que nos encontramos, inmersa en una situación de una cantidad desmesurada de desahucios, la mención al derecho constitucional a la vivienda digna y adecuada llama bastante la atención para el estudio de la norma.

En relación a la incidencia de la ley 8/2013 podemos enumerar sus consecuencias, distinguiendo las ventajas y los posibles inconvenientes de la misma.

En primer lugar, entre las ventajas, destacaremos que se produce una modificación en la *afcción real* del bien inmueble reconocida en el artículo 9 de la LPH, en el sentido de que se amplía el plazo de reclamación al nuevo propietario de la deudas o pagos pendientes a la comunidad. Esto supondrá una mayor seguridad jurídica para las Comunidades de propietarios, necesitadas de apoyo económico, ya que en los últimos años, dada la situación actual en la que nos encontramos, han aumentado las ejecuciones hipotecarias de los inmuebles. Con la reforma se dificultará el incumplimiento de la obligación de pago pendiente del anterior propietario, dada la ampliación del plazo reconocida, que dará tiempo suficiente para llevar a cabo los trámites procesales necesarios para la reclamación del impago, como veremos más adelante.

En segundo lugar, podemos destacar que con esta norma se produce una desaparición casi completa de la unanimidad necesaria en las juntas de propietarios, salvo en casos excepcionales. De esta manera, la toma de decisiones y el transcurso de vida de la comunidad se hará más ágil y rápida.

Por último, la modificación de la LPH supone un gran avance en el ámbito del derecho de los discapacitados. Ahora podrán exigir reformas necesarias para el acceso, siempre que el importe no suponga más de 12 mensualidades ordinarias. De la misma

manera, no será necesario este límite de cuantía siempre que se consiga que el acuerdo se adopte por los 3/5 de los propietarios y cuotas.

En cuanto a los posibles inconvenientes solo podemos destacar el gran aumento de los trámites administrativos en el ámbito regulado por la LPH. Esto es así ya que por primera vez, la LPH es reformada o modificada dentro de una ley, como es la de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que, al mismo tiempo, modifica la Ley del Suelo. En este sentido, se hace necesario para cualquier actuación de obras o cambios en la finca un permiso de la Administración, como se establece en el artículo 10.1. d) y e) LPH. Lo que nos dice la nueva redacción es que puede darse el caso de que se adopte un acuerdo con un gran consenso entre los titulares, pero sin embargo la Administración puede negar su autorización. Supone la necesaria presentación de un proyecto con los gastos correspondientes, inspecciones o tiempo previsto. En relación a esta materia se podría decir que muchas actividades como estas ya estaban requeridas de permiso administrativo, pero no de una manera tan exigente como la que se recoge con la modificación.

Dentro de las modificaciones llevadas a cabo por la LRRRU, nos ocupa como objeto de análisis la reforma del artículo 9, apartado e) LPH<sup>10</sup>. La nueva redacción aumenta el periodo de preferencia del crédito de la comunidad de propietarios al año de reclamación y los tres años previos además de reconocer la afección del bien inmueble a los gastos de la comunidad. Cabe destacar que esta ampliación del plazo de reclamación comenzó a surtir efecto para los adquirentes a partir del 28 de junio de 2013, mientras que a los anteriores adquirentes la responsabilidad se mantenía al año previo a la adquisición.

Los puntos regulados en el artículo 9.1.e) que vamos a analizar son:

- Contenido material de la obligación del apartado 1.e): la prestación contributiva, su naturaleza y sus circunstancias, incluyendo la obligación al pago de los gastos generales.

---

<sup>10</sup> El el anexo del trabajo se encuentra la comparativa entre la redacción anterior y la redacción actual tras la reforma del 2013 como documento número 1.

- Las garantías legales para el cobro de las deudas comunitarias: preferencia de crédito y afección del inmueble a las cantidades impagadas.

## II.- COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LA COMUNIDAD Y OBLIGADOS AL PAGO

### 2.1. Comunidad de propietarios y naturaleza de la obligación

Como ya hemos adelantado en los anteriores epígrafes, el sujeto titular del crédito frente al posible vecino moroso será la Comunidad de Propietarios. Esta Comunidad especial recogida en el artículo 396 del CC será la que es entendida como la suma de todos los propietarios de los inmuebles que integran la edificación objeto del derecho de propiedad horizontal.

La RAE define la palabra comunidad atendiendo a la cualidad de lo común, es decir, que no siendo privativo, pertenece o se extiende a varios. De esta manera, la idea de comunidad lleva implícita la acción de compartir, haciendo referencia a compartir tanto las cargas y gravámenes como la revalorización de los frutos. Será en esta conceptualización donde se enmarcarán las obligaciones cuyo incumplimiento va a ser causa de posible morosidad<sup>11</sup>.

La comunidad de propietarios también tendrá obligaciones que cumplir. Sin embargo, en la medida en que cada titular forma parte de dicha comunidad, las obligaciones de la misma se trasladarán a cada uno de ellos de conformidad y en proporción a la cuota o coeficiente de participación en la misma. De igual modo, se impone el gravamen ya apuntado de la afección real del bien inmueble. Es decir, se establece que el piso o local estará afecto a los gastos derivados de la realización de las obras necesarias establecidas también en la propia ley.

Finalmente, en cuanto a la responsabilidad de la Comunidad se establece que siempre que se den los presupuestos ésta deberá responder tanto ante los propietario como ante terceras personas.

---

<sup>11</sup> ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, página 29.

Cabe destacar que la Comunidad de Propietarios es entendida como una entidad sin personalidad jurídica, aunque ello no implica que su capacidad de obrar y participar en el tráfico jurídico se vea mermada pese a no tener una presencia muy intensa en el mismo. Esta idea es recogida en numerosa jurisprudencia y en diversas resoluciones de la DGRN<sup>12</sup> y por reiterada doctrina.

La razón por la que la Comunidad de Propietarios no debe ser considerada persona jurídica la encontramos en el artículo 35 del CC<sup>13</sup> que no la reconoce como tal de forma específica. Además en el caso concreto de las Comunidades de Propietarios, debería ser la LPH la que la reconozca, sin embargo, no le otorga a la Comunidad la calificación de persona jurídica<sup>14</sup>.

En cuanto a las obligaciones de los propietarios, la principal por excelencia será la obligación de pago, en la que centraremos el estudio. Es considerada por la doctrina y jurisprudencia mayoritaria como una obligación *propter rem*<sup>15</sup> gráficamente denominada ambulatoria porque en vez de permanecer estática sigue la cosa a la que se halla ligada<sup>16</sup>.

Esta obligación consiste en la realización de *“una prestación económica, que consiste en el ingreso por el comunero en el patrimonio de la comunidad del importe*

---

<sup>12</sup> Véase Resoluciones de la DGRN de fecha 25 de mayo de 2005 (RJ 2008\3150) y 3 de marzo de 2008 (RJ 2008\3150).

<sup>13</sup> El artículo 35 CC establece:

*Son personas jurídicas:*

*1.º Las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público reconocidas por la ley. Su personalidad empieza desde el instante mismo en que, con arreglo a derecho, hubiesen quedado válidamente constituidas.*

*2.º Las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad propia, independiente de la de cada uno de los asociados.*

<sup>14</sup> ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, páginas 19 y 20.

<sup>15</sup> La Sentencia AP de Lleida de 23 de febrero de 2012, 78/2012, (JUR 2012\116450) establece que “Se trata de una obligación que incumbe a quien ostenta la titularidad del piso o local en el concreto momento en que e devengan las cuotas comunitarias o se produce el gasto, de forma que el deudor será el propietario en ese momento de devengo, con independencia de que, en ocasiones, pueda suceder que los gastos realizados se facturen con posterioridad o de forma retrasada pues precisamente, para cubrir esa eventualidad se establece la afección real..”

<sup>16</sup> Permanece ligada “puesto que el deudor lo es en función de una titularidad dominical”, como establece la SAP de Madrid de 22 de abril de 2013, 226/13, (AC 2013\1117).

ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, página 51 y ss.

*previamente determinado por un acuerdo de la Junta de Propietarios y en los plazos igualmente fijados por ella*<sup>17</sup>.

Ahora bien, debemos distinguir entre obligación ordinaria, que será la derivada de la propiedad en el momento en que se devenga el gasto, y la obligación surgida por la afección real, que en la mayoría de las ocasiones se exigirá en un momento posterior al devengo del gasto.

También, cabe destacar que en casos o situaciones de morosidad se crea una nueva obligación agravada y forzosa. Esta obligación tendrá como obligados a los propietarios no morosos, que se verán abocados a soportar un exceso en el ámbito de cumplimiento de sus obligaciones en circunstancias normales.

En cuanto a la naturaleza de la obligación apreciaremos un doble plano, por un lado el jurídico-real y por otro el jurídico-obligacional. La superposición de ambos planos supone la existencia de una obligación *ex lege*, de las definidas o recogidas en el artículo 1089 y 1090 del CC. Por otro lado, la particularidad de la naturaleza de la obligación deriva de la afección real del piso o local a las deudas pendientes que deberá sufrir un nuevo adquirente el mismo. De esta manera la doctrina ha recogido múltiples interpretaciones en torno a la naturaleza, aunque podemos distinguir la mayoritaria, que se inclina por el carácter *propter rem* de la obligación, como ya adelantamos. Las Audiencias Provinciales también se han inclinado por este carácter, defendido por la doctrina, al entender que “..la obligación contributiva se configura como una obligación subjetivamente real, de las llamadas ambulatorias o <<propter rem>>, inherente a la propiedad de los pisos o locales”<sup>18</sup>. Así, estiman que el pago de derramas aprobadas con anterioridad a la venta corresponderá al nuevo propietario<sup>19</sup>.

La obligación de contribuir a los gastos generales se determina por la cuota de participación, que será la que está fijada en el título o en lo especialmente establecido.

---

<sup>17</sup> GALLEGO BRIZUELA, Carlos. *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*, ED. La Ley, Madrid, 2014.

<sup>18</sup> ZURILLA CARIÑANA, M<sup>a</sup> de los Ángeles, “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 2014, páginas 296 y ss.

<sup>19</sup> Del mismo modo que las AP, la DGRN afirma el carácter “propter rem” de la obligación en algunas resoluciones.

De todas maneras, lo previsto en el título puede modificarse o alterarse por medio del estatuto privativo o de un acuerdo de Junta, siempre con el límite vinculante hacia terceros si no se ha llevado a cabo la inscripción en el registro. La cuota de participación viene definida en el artículo 3 LPH, que la impone para “*cada piso o local*”, determinándose “*con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo*”. La misma servirá de módulo “*para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad*”, independientemente y sin verse alterada por las modificaciones propias y mejoras de cada piso o local.

Diferente será el coeficiente de participación recogido en el artículo 5 LPH . Por ejemplo, es perfectamente factible que una propiedad tenga un coeficiente en el edificio reseñado en el título constitutivo y sin embargo, no tenga obligación de contribuir, o la tenga en medida distinta a la cuota de participación en que se distribuyen los gastos.

Establecida la forma de determinación de la obligación mediante la cuota de participación, nos centraremos en la determinación de los gastos generales que constituyen la obligación que estudiamos.

Los gastos son los importes que remuneran las prestaciones que recibe la Comunidad de sus empleados o proveedores, o que extinguen las obligaciones extracontractuales que la Comunidad contraiga. Sin embargo no hemos determinado que gastos son reconocidos como generales. Debemos entender que serán generales los gastos que, en caso de no satisfacerse, generarán la afección del piso o local al pago de los mismos<sup>20</sup>.

Además, hay dos notas características de esta tipología de gastos comunales, que serán<sup>21</sup>:

- Sirven para el adecuado sostenimiento del inmueble.
- No son susceptibles de individualización, es decir, no serán imputables a uno o varios pisos, reafirmando su carácter general.

---

<sup>20</sup> Vid. DÍEZ PICAZO: <<Fundamentos de derecho Civil Patrimonial>>, t. II. Madrid, 2010. Pgs 60 y ss.

<sup>21</sup> GIL DE PAREJA, Cesáreo, *Los Titulares de Derechos frente a la Afección Urbanística y en Propiedad Horizontal*, Ed. Aranzadi, páginas 19 y 20.

ZURILLA CARIÑANA, M<sup>a</sup> de los Ángeles, “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 2014, página 297 y 298.

Podemos concluir recordando que la actividad a la que se ve obligada la Comunidad de propietarios traslada las obligaciones a sus miembros, titulares de los pisos o locales, y el incumplimiento de las mismas obligaciones, sobre todo las de carácter pecuniario, como la de contribuir a los gastos necesarios, suscitará morosidad en el propietario que la incumpla y será la Comunidad la parte acreedora de la relación.

## 2.2. Sujeto pasivo de la obligación

El sujeto pasivo de la relación será el propietario, que estará obligado, como ya hemos apuntado, a contribuir en los gastos generales de la Comunidad.

El propietario del piso o local deberá responder, frente a la comunidad, del cumplimiento de las obligaciones a las que está obligado por su propia condición de propietario.

Hemos catalogado a la Comunidad de propietarios como la parte acreedora y activa de la relación, mientras que el propietario, sujeto pasivo, será la parte deudora de la misma. Esto es así ya que existe una relación de la cual ser parte, que será una relación obligacional.

Puede darse la situación de que un piso o local pertenezca, proindiviso, a diversos titulares, que deberán responder solidariamente frente a la Comunidad de los incumplimientos de pago de las cuotas. No se podría fraccionar el pago y pretender la Comunidad dirigir las acciones de reclamación hacia un cotitular que haya incumplido la obligación, reclamándole de manera exclusiva su parte debido a que, por su naturaleza, se rige por las reglas de la solidaridad<sup>22</sup>.

Como ya hemos advertido, en referencia a la afección real, será la propiedad en cuestión la que responderá frente a las deudas con la comunidad, sin que su configuración interna, es decir la cotitularidad, altere la solidaridad de la obligación. De

---

<sup>22</sup> ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, página 26.

esta manera, la Comunidad podrá dirigirse contra cualquiera de los propietarios, independientemente del que haya incumplido el pago en concreto<sup>23</sup>.

La cuestión sobre las personas en las que recae la obligación de pago de los gastos generales, que estamos estudiando, siempre ha suscitado dudas en el estudio de la propiedad horizontal. El artículo 9 anterior a la reforma hacía mención a las obligaciones de cada propietario, mientras que el artículo 20.1 establecía que estas obligaciones recaían sobre quien ostentase la titularidad del piso o local<sup>24</sup>. En este sentido, al tratarse de un término amplio como es el de la titularidad, se generaron conflictos sobre otros titulares de derechos sobre los pisos o locales distintos del de propiedad, como puedan ser arrendatarios o usufructuarios en relación con la obligación de sostenimiento de los gastos comunes.

En relación a esto deberemos tener en cuenta sobretudo la figura del arrendamiento. En la actualidad nos encontramos con que es bastante frecuente que el arrendador y el arrendatario pacten que este último se haga cargo de los gastos de comunidad<sup>25</sup>. Estaríamos hablando de un simple acuerdo entre las partes que no liberará al arrendador de sus obligaciones con la comunidad, que le seguirán afectando por imperativo de la LPH como titular del piso o local arrendado<sup>26</sup>. Por ello, la comunidad podrá ejercitar las acciones de cobro frente al arrendador, que no habrá quedado liberado<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> La Sentencia AP de León de 22 noviembre de 2010, 392/2010 (JUR 2011\35846) resuelve un caso de reclamación de pago a un integrante de la Comunidad de propietarios. Se plantea en apelación la idea de que no procede la reclamación al ser la vivienda ganancial y corresponder el pago a ambos cónyuges. Se rechaza por la solidaridad de la obligación de contribuir. ( se basa en la Sentencia de AP de Murcia de 03.05.06)

Del mismo modo, véase la Sentencia AP de Las Palmas de 28 de abril de 2011 (JUR 2011\249364), que establece que la obligación de pago de los gastos generales, en el seno de las comunidades regidas por la LPH, tiene carácter solidario cuando un mismo piso o local pertenezca proindiviso a varios sujetos.

<sup>24</sup> La actual redacción del artículo 20.1, que hoy es el 21, suprime la expresión “titularidad” y la sustituye por “propietario”.

Las Audiencias Provinciales, mayoritariamente, entendieron también que la obligación en cuestión correspondía al propietario.

<sup>25</sup> La LAU de 24 de noviembre de 1994 recoge expresamente esta posibilidad en el artículo 54.

<sup>26</sup> Este acuerdo será admisible por virtud del principio general del artículo 1255 del CC.

<sup>27</sup> Véase la Sentencia AP Asturias, 3 de septiembre de 1998, (AC 1998\1791).



Una vez aclarado que la comunidad podrá dirigir sus acciones contra el arrendador del piso o local, es lógico afirmar que el inquilino no estará legitimado pasivamente para recibir la reclamación de la comunidad por la cuota correspondiente a la vivienda que ocupe<sup>28</sup>.

Sin embargo, el hecho de que no pueda reclamarse la deuda al arrendatario no afecta a la posible repercusión de estos pagos por el propietario arrendador al primero si existieran pactos especiales previos en este sentido.

Por otra parte, un gran sector de la doctrina defiende que si puede existir una asunción acumulativa de la deuda, que supondrá un refuerzo para el acreedor. El arrendatario se convertirá en deudor nuevo, y se introduce en la obligación colocándose junto con el deudor primitivo que será el arrendador. Se introducirá como deudor solidario de las cantidades impagadas sin producir efectos liberatorios para el primitivo. En definitiva, siendo una obligación ligada a la propiedad, el obligado al pago será el propietario del piso o local, independientemente de la posibilidad de reclamación a otros individuos no propietarios en función de pactos, acuerdos o situaciones determinadas como hemos mencionado<sup>29</sup>.

### 2.3. Incumplimiento

Recurriendo al significado establecido en el diccionario de la Real Academia Española en sus distintas acepciones distinguiremos:

---

ZURILLA CARIÑANA, M<sup>a</sup> de los Ángeles, “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 2014, páginas 293-296.

<sup>28</sup> Esta idea la establece la SAP de Madrid de 8 de abril de 2013, (JUR 2013\194754), fundamento jurídico tercero: “*De acuerdo con los artículos 9.1.e) y 21 de la LPH, la responsabilidad de hacer frente a los pagos de las cuotas de la Comunidad de Propietarios es del propietario del piso o local, en la medida que el hecho de que un tercero tenga derecho de uso de la vivienda, no altera el régimen de responsabilidad frente a la Comunidad de propietarios para el pago de tales cuotas, ya se trate de cuotas ordinarias o de cuotas extraordinarias... en este sentido se pronuncia de forma reiterada la jurisprudencia de la SAP de Madrid*”.

<sup>29</sup> La SAP de Lleida de 23 de febrero de 2012, (JUR 2012\116450) establece en su fundamento jurídico tercero: “*Se trata de una obligación que incumbe a quien ostenta la titularidad del piso o local en el concreto momento en que se devengan las cuotas comunitarias o se produce el gasto, de forma que el deudor será el propietario en ese momento del devengo, y ello con independencia de que, en ocasiones, puede suceder que los gastos realizados se facturen con posterioridad o de forma retrasada*”.

- Morosidad: lentitud, dilación o demora y también falta de actividad o puntualidad.
- Mora: Dilación o tardanza en cumplir una obligación, por lo común, la de pagar cantidad líquida y vencida. (Esta definición se aproxima más a un sentido o contenido más jurídico)

Una vez establecidas las dos definiciones podremos entender al vecino moroso como *aquel que incurre en mora*, es decir, cuando el vecino adopte una conducta que suponga una tardanza o dilación en el cumplimiento de una obligación pecuniaria, de pagar una cantidad líquida y vencida. Dicha cantidad se determinará en base a la obligación de contribuir a los gastos generales establecida en la LPH y dicho retraso en el pago se establece que deberá ser un retraso cualificado, es decir, que tenga cierta trascendencia. De la misma manera deberemos apuntar las distinciones ya establecidas en la normativa estatal entre la mora civil y en concreto, la mora en sede de propiedad horizontal<sup>30</sup>. La última está dotada de una peculiaridad derivada de su especialización y del ámbito particular que define la propia ley que la regula:

- Desde el punto de vista civil encontraremos la regulación en el artículo 1100 del CC<sup>31</sup> que establece que incurrirán en mora los obligados a entregar o hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación, es decir, se exige como norma general que exista una interpelación por parte del acreedor al deudor<sup>32</sup>.
- Centrándonos ahora en la LPH de manera exclusiva, deberemos estudiar el artículo 21.1 de la misma, que establece que las obligaciones mencionadas en los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario del piso o

---

<sup>30</sup> ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, páginas 13 y ss.

<sup>31</sup> El Artículo 1.100 CC establece:

*Incurrén en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.*

*No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:*

*1.º Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.*

*2.º Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación.*

*En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro.*

<sup>32</sup> Interpelación como declaración de voluntad unilateral y recepticia del acreedor al deudor.

local en el tiempo y forma determinado por la Junta. Una vez fijado el tiempo quedará determinada la situación de morosidad del incumplidor sin que deba existir la intimación al pago previa, necesaria en la mora civil, por parte de la Comunidad para considerar al vecino como moroso.

Lamentablemente el marco actual de crisis económica y financiera, implica un indeseable aumento de la morosidad, afectando a todos los estratos de los regímenes jurídicos de la Comunidad. La alta tasa de desempleo es una realidad social que afecta a la situación económica de las comunidades de Propietarios. La convivencia ante la existencia de vecinos morosos y de deudas en las comunidades afectan inevitablemente de manera negativa a las relaciones vecinales. Además de esto, debemos destacar que en concreto en nuestro país existe cierta cultura del impago, refiriéndonos a que en bastantes ocasiones, a lo largo de la vida cotidiana y formando parte normal del tráfico jurídico, el impago se ve como un problema probable.

En este sentido, la morosidad en la mayoría de los casos supone una quiebra del funcionamiento pacífico en la Comunidad. Es decir, una vulneración a esas normas sociales de convivencia y respeto mutuo necesario. Así, la morosidad excederá de lo patrimonial para influir en cuestiones de vecindad pacífica y de convivencia.

En cuanto a estas relaciones de vecindad debemos tener en cuenta que lo que las debe regir no es una norma jurídica sino social. Hablamos del civismo como muestra de respeto a los demás que debe basar las relaciones en las Comunidades de propietarios para un desarrollo idóneo de las mismas.

Para impedir esa quiebra en el funcionamiento pacífico de la comunidad, el legislador a tomado medidas que podemos enumerar<sup>33</sup>:

- Privilegio de crédito a favor de la Comunidad. Recogido en el artículo 9.1. e) de la LPH. Mediante dicho precepto se establece que los créditos a favor de la Comunidad derivados de la obligación de contribuir a los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en

---

<sup>33</sup> ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, páginas 58-61.

curso y a los 3 años anteriores tendrán la consideración de preferentes a efectos del artículo 1923 del CC, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los trabajadores.

- En las compraventas, en el instrumento público mediante el que se transmita el bien inmueble, el transmitente o vendedor tiene la obligación de declarar hallarse al corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad o declarar la deuda pendiente.
- En relación con el punto anterior, el transmitente del bien tiene la obligación de aportar en el momento de formalización de la compraventa certificación justificativa sobre el estado de las deudas con la Comunidad, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público salvo que el adquirente exonerara al obligado de la entrega de dicha certificación<sup>34</sup>.
- La creación de un fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca recogida en el artículo 9.1.f).
- Publicidad de los vecinos morosos, artículo 16.2. En la convocatoria de las Juntas se expresará una relación de los propietarios que no estén al corriente de pago de las deudas vencidas.
- Privación del derecho de voto al propietario moroso, recogida en el artículo 15.2 LPH.
- Obligación de estar al corriente de pago como requisito de la impugnación de acuerdos adoptados en Junta, recogida en el artículo 18.2 LPH.
- Y como ya hemos dicho, la afección real. La finca propiedad del titular moroso se ve gravada y quedará afectada a la deuda.

#### **2.4. Preferencia del crédito de la Comunidad y afección del inmueble: Artículo 9.1.e)**

Una vez establecida y fijada la obligación de los propietarios de contribución a los gastos de sostenimiento, el artículo objeto de estudio determina una preferencia del crédito de la comunidad de propietarios frente a cualquier otro crédito existente y

---

<sup>34</sup> En el Anexo del trabajo se adjunta ejemplo de Certificación notarial justificativa de inexistencia de deudas con la Comunidad, como documento número 2.

ejercitable sobre el mismo vecino moroso, como hemos adelantado, privilegio que pretende funcionar como garantía de cobro para las comunidades de propietarios, que se han visto afectadas por el gran aumento de la morosidad en los últimos años. Se otorga al crédito comunitario carácter preferente *a efectos del artículo 1923 del CC*<sup>35</sup>.

Esta preferencia en la redacción anterior a la reforma de la Ley 8/13 solo afectaba a los créditos correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior. Sin embargo, con la reforma se extiende a la parte vencida de la anualidad en curso y a los tres años anteriores. Este nuevo periodo, más amplio y beneficioso para la comunidad, se aplicó a las adquisiciones consumadas con posterioridad a la entrada en vigor a la Ley 8/2013.

La redacción actual otorga, como hemos dicho carácter privilegiado al crédito comunitario, sin perjuicio de las garantías a favor de los créditos salariales establecidas en el Estatuto de los trabajadores. Es decir, en supuestos de colisión de ambos créditos habrá que dar prioridad a lo que el Estatuto de los trabajadores establece. El artículo 9.1.e) LPH establece una preferencia de crédito frente a los ordinales 3º, 4º y 5º del artículo 1923 CC. Sin embargo, deja a salvo las garantías a favor de los créditos salariales del Estatuto de los Trabajadores. El artículo 32 ET<sup>36</sup> consagra un privilegio frente a cualquier otro crédito, aun garantizado con prenda e hipoteca, para el cobro de los salarios. Por este motivo, al crédito también privilegiado de la comunidad, aún con

---

<sup>35</sup> El Artículo 1923 CC establece:

*Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:*

*1.º Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos.*

*2.º Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.*

*3.º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.*

*4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.*

*5.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.*

<sup>36</sup> Que ha sido objeto de algunas modificaciones por la Ley Concursal de 9 de julio de 2003.

la constatación registral, debemos anteponer el privilegio superior del artículo 32 del ET<sup>37</sup>.

En los últimos años, se ha planteado el debate acerca del comienzo de los periodos temporales que afectan a la preferencia de crédito. Como hemos visto, la ley establece que la preferencia de crédito de la comunidad *“abarca 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 (con la reforma de 2013)”*, quedando excluidos de la preferencia las cantidades que deba aportarse para el fondo de reserva<sup>38</sup>. La pasividad del legislador ante esta imprecisión se ha mantenido con la reforma de 2013, que no aclara el tema, alargando la incertidumbre sobre la determinación del momento a partir del cual comienza a contar la parte vencida de la anualidad en curso. La norma, al establecer el ámbito temporal al que se imputan las cuotas protegidas con la preferencia, distingue dos periodos: “los tres años anteriores” que no presentan mayor problema al corresponder con los años naturales, y “las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso”, cuestión problemática y que genera una intensa polémica<sup>39</sup>.

Dicho conflicto se ha resuelto en la actualidad a favor de una corriente muy extendida, que propugna como día inicial del cómputo el de la presentación de la demanda de reclamación de las cuotas<sup>40</sup>. Por lo tanto, el momento determinante para el inicio del cómputo de las cuotas amparadas por el crédito privilegiado será el de la constancia de

---

<sup>37</sup> ZURILLA CARIÑANA, M<sup>a</sup> de los Ángeles, “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 2014, páginas 300-302.

<sup>38</sup> GALLEGO BRIZUELA, Carlos. *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*, Ed. La Ley, 2014 página 678 y 679.

<sup>39</sup> ZURILLA CARIÑANA, M<sup>a</sup> de los Ángeles, “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 2014, página 303.

<sup>40</sup> Podemos mencionar en este sentido la SAP de Valladolid de 14 de marzo de 2013 (JUR 2013/137596) que establece en su fundamento jurídico segundo lo siguiente:

*“Para poder determinar cual es la parte vencida de la anualidad en curso es imprescindible conocer la fecha de interposición de la demanda por la Comunidad de Propietarios. La reclamación variará totalmente según la demanda se interpusiera en febrero o diciembre.”*

Del mismo modo véase las SAP de Madrid de 18 de octubre de 2013 (JUR 2014/3229) y SAP de Barcelona de 26 de junio de 2012 (JUR 2013/159152) que establecen la mía idea.

la reclamación en el Registro<sup>41</sup>, siendo la constancia registral imprescindible para que la comunidad pueda hacer valer la preferencia que se otorga a su crédito y también para evitar la pérdida paulatina de la garantía legal preferente.

Como hemos dicho, la preferencia es un elemento del crédito y la encontramos regulada en los artículos 1921 y siguientes del Código Civil y en otras disposiciones sustantivas y procesales. En estas normas se establece el rango de los privilegios de las diferentes modalidades de crédito y las reglas de prelación para el cobro en momentos de concurrencia. Por el contrario, “la prioridad” es un concepto aplicable a las cargas reales que establece el orden de cancelación de gravámenes en ejecuciones y actúa como criterio tabular por aplicación de normas hipotecarias<sup>42</sup>.

Las condiciones de preferencia de un crédito no hacen caso a la prioridad, que actúa por criterio cronológico y por imperativo de los artículos 175.2 RH y 674.2 LECiv<sup>43</sup>

Ejemplo de concurrencia:

“Si se ejecuta un embargo anterior en el tiempo, se procederá a la cancelación de la anotación de embargo posterior, aunque el crédito que motivó esta última anotación sea preferente al anterior ejecutado.”

Se plantea si bastaría con manifestar en la anotación de embargo de la comunidad el carácter “superprivilegiado” del crédito para cancelar las cargas anteriores. Sin embargo la respuesta será negativa ya que la función calificadora del Registrador de la Propiedad no se extiende a valorar la preferencia. Si el acreedor preferente, en este caso la Comunidad de Propietarios, quiere hacer valer el privilegio

<sup>41</sup> Avalan esta opinión las Resoluciones de 9 febrero (RJ 1987, 1066), 18 de mayo de 1987 (RJ 1987, 3924) y 1 de junio de 1989 (RJ 1989, 4801) que repiten de modo idéntico en sus fundamentos jurídicos lo siguiente:

<<... La falta de vertencia registral y de la anotación de demanda en el momento adecuado determina que aquellas cantidades fueran perdiendo la cobertura a medida que transcurría el tiempo y desapareciese por completo, pasado un año... computable conforme al régimen de propiedad horizontal... desde dicha demanda>>.

<sup>42</sup> Véase Resolución DGRN de 3 de abril de 1998 (RJ 1998, 3564)

<sup>43</sup> El artículo 175.2 RH establece: “Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta.

La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”

del crédito, solo será competente para valorar la existencia de la preferencia los órganos de la jurisdicción y en procedimiento contradictorio.

Siguiendo esta idea, cabe destacar qué dos procedimientos con diferentes efectos serán los adecuados para analizar la preferencia de un crédito. Estos procedimientos de los que hablamos son: el procedimiento de tercería dirigido contra las partes del embargo anterior en ejecución, y el procedimiento judicial ordinario.

La tercería será mucho más ágil ya que permite la continuación del proceso ejecutivo del crédito postergado hasta hacer remate de los bienes, que queda consignado judicialmente mientras el mismo órgano judicial decide la existencia, legitimidad y exigibilidad del crédito preferente.

Por el contrario, el procedimiento ordinario será ante órgano diferente del que conoce la ejecución, que solo quedará suspendida si el Juez del ordinario acepta esta medida como cautelar<sup>44</sup>.

Por último, debemos tener en cuenta que para el ejercicio de la tercería se requiere el título determinado en el artículo 616.2 LECiv<sup>45</sup>, que puede ser ejecutivo, en cuyo caso la comunidad podrá intervenir en la ejecución desde que sea admitida la demanda, u otro título no ejecutivo, que solo permitirá dicha intervención desde la sentencia estimatoria de la tercería. Además, El artículo 132 LH, antes de la reforma introducida por la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, no permitía ejercitar la tercería frente a un procedimiento ejecutivo hipotecario y del mismo modo, el actual artículo 698 LECiv continúa en la misma línea que el precepto anterior. Con este fundamento, el interesado podrá acudir al juicio declarativo que corresponda, pero no al procedimiento de tercería.

---

<sup>44</sup> Artículo 698 LECiv: **1.** Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo.

La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.

<sup>45</sup> Artículo 616.2 LECiv: . Si el tercerista de mejor derecho dispusiese de título ejecutivo en que conste su crédito, podrá intervenir en la ejecución desde que sea admitida la demanda de tercería. Si no dispusiere de título ejecutivo, el tercerista no podrá intervenir hasta que, en su caso, se estime la demanda.



Además de la ampliación para la reclamación de los créditos privilegiados de las comunidades, tras la reforma estudiada, como ocurría en el anterior artículo 9.5 LPH de 1960, también se establece una afección legal preferente sobre el piso o local para el cobro de los gastos comunes, que se impondrá no solo a los propietarios en el momento de generarse el gasto, sino también, como ya hemos adelantado, a los adquirentes del piso o local con gastos pendientes.

La encontramos regulada en el apartado tercero del actual artículo 9.1.e) , donde se consagra una auténtica garantía real de origen legal a favor de la Comunidad:

- Garantía, porque se constituye para asegurar el importe de una obligación dineraria.
- Real, porque recae sobre un bien inmueble afecto al cumplimiento de la obligación.

Se trata de otro instrumento de garantía del crédito comunitario por las cuotas debidas. Se hace cargar al adquirente de la vivienda o local con el importe de las deudas que hubiese dejado el anterior propietario que lo transmitió hasta el límite establecido.

Una vez analizada la preferencia del crédito de las comunidades, se procederá a examinar la figura de la Afección real recogida en el artículo 9.1.e) LPH más a fondo.

### III.- AFECCIÓN REAL DEL BIEN INMUEBLE

#### 3.1. Afección real: aproximación a la figura

Como ya hemos adelantado, la obligación de contribuir a los gastos generales se cataloga como una obligación subjetivamente real, de las llamadas *propter rem*, inherente a la propiedad del piso o local, que pesará sobre el adquirente desde el momento en que ingresa en la Comunidad de propietarios, con independencia de su voluntad y los posibles pactos inter partes entre transmitente y adquirente<sup>46</sup>.

La titularidad de los derechos reales se acompaña de verdaderas obligaciones. Estas obligaciones podemos entenderlas como deberes de realizar una conducta de prestación

---

<sup>46</sup> ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, página 79 y ss.

a favor de un determinado sujeto: por ejemplo la asumida por el usufructuario de hacer en la cosa las reparaciones ordinarias (artículo 500 CC) o la de los colindantes de contribuir a costear la construcción o reparación de la pared medianera (artículo 575 CC). En el caso de la propiedad horizontal, estaríamos hablando del amplio elenco de obligaciones de los dueños de los pisos o locales que se contemplan en la legislación, como utilizar adecuadamente las instalaciones comunes, pagar los gastos de comunidad etc., además de las que se pueden añadir mediante los estatutos según los artículos 9 y 5 LPH. Estas son las obligaciones conocidas como *propter rem*, ya definidas<sup>47</sup>.

Como se ha apuntado, la obligación de contribuir a los gastos generales se manifiesta con arreglo a una cuota de participación a los gastos necesarios para el adecuado funcionamiento y sostenimiento del inmueble, y deberá entenderse en conexión con el artículo 3 de la misma LPH que establece:

*“En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:*

**a)** *El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.*

**b)** *La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.*

*A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.*

*Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.”*

---

<sup>47</sup> DE PABLO CONTRERAS, Pedro, Curso de derecho civil III Derechos Reales, Colex, 2011, 3ª edición, Madrid establece: “En estas obligaciones, la condición de deudor no nace de un acto autónomo de constitución de la relación obligatoria, sino que va unida a la titularidad del derecho real considerado, de modo que, si esta cambia por pasar a otro sujeto, será éste ahora el obligado...No serán obligaciones *propter rem* aquellas en que depende de la titularidad de un derecho real la determinación del deudor, pero que una vez fijado, la posterior transmisión de aquél no implica cambio alguno del sujeto pasivo.”

Igualmente, el piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación, como así lo establece el artículo 9.1.e) párrafo 3º LPH<sup>48</sup>. Se trata por tanto de una afección real, cuyas características son:

- El bien inmueble está afectado por una obligación.
- Frente a una determinada obligación se responde con el bien inmueble.

En nuestro ordenamiento jurídico carecemos de una categoría normativa tipificada como *afección*, pero se contempla esta figura en la regulación propia de algunas normas dispersas como, por ejemplo, en la LPH como hemos apuntado<sup>49</sup>.

La consecuencia práctica última de la aplicación de la afección es la legitimación activa de la comunidad para ejercitar una acción real sobre la finca, cualquiera que sea su propietario<sup>50</sup>. Consistirá por lo tanto, en vincular, sujetar o afectar a la satisfacción de ciertos créditos sobre bienes inmuebles determinados, aunque pasen a poder de terceros, al propio piso o local en cuestión<sup>51</sup>.

### 3.2. Alcance y función de la afección real

El alcance de la afección vendrá definido por<sup>52</sup>:

- Las cantidades adeudadas a la comunidad para el sostenimiento de los gastos generales.

---

<sup>48</sup> El citado precepto establece 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 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.*”

<sup>49</sup> GIL DE PAREJA, Cesáreo, *Los Titulares de Derechos frente a la Afección Urbanística y en Propiedad Horizontal*, Ed. Aranzadi, página 49 y ss.

<sup>50</sup> Esta idea la encontramos en el Manual: GIL DE PAREJA, Cesáreo, *Los Titulares de Derechos frente a la Afección Urbanística y en Propiedad Horizontal*, Ed. Aranzadi

<sup>51</sup> Véase RIVAS TORRALBA, *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*, Centro de Estudios Registrales, 2001, página 194. Encontraremos una definición de las afecciones como “*un conjunto de figuras que presentan en común su origen legal y su finalidad de garantía, consistente en vincular, sujetar o afectar a la satisfacción de ciertos créditos sobre bienes inmuebles determinados, aunque pasen a poder de terceros*”.

<sup>52</sup> ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, páginas 80 y 81.

- Por las deudas contenidas en un lapso de tiempo específicamente determinado, como será la anualidad en la que tenga lugar la adquisición y los tres años inmediatamente anteriores.

En el sentido de lo expuesto, cualquier adquirente o subadquirente que no salde las deudas de su transmitente (propietario anterior) puede sufrir el ejercicio de una acción real sobre su finca para la realización judicial y cobro de la comunidad de propietarios<sup>53</sup>. En este sentido, la afección tendrá una innegable función de garantía de cobro de las deudas de gastos generales. Al ser una garantía que recae sobre una finca, es de carácter real y acompaña a la misma independientemente de los cambios que se produzcan en su titularidad.

En la práctica, los adquirentes de un piso o local, frente a la reclamación de deudas provenientes de la afección real suelen excusarse argumentando que en las escrituras no se haya manifestado que el inmueble está sujeto a cargas o gravámenes, sino por el contrario, que está libre. Sin embargo, este hecho no excluye la afección real del inmueble, ya que este se constituye como una garantía frente a la deuda con la comunidad. La LPH dispone de mecanismos para proteger al adquirente de estas posibles sorpresas. Según el artículo 9.1.e) LPH, en el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título que suponga la traslación de dominio, la vivienda o local del transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad o expresar los que se adeuden. El transmitente deberá aportar en el momento en el que se lleva a cabo el instrumento público de traslación de dominio, 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.

---

<sup>53</sup> En este sentido, la SAP Málaga de 24 de octubre de 2007, 558/2007, (AC 2008\221) señala que “*la acción real tiene dos limitaciones, una de carácter personal y otra de carácter temporal: la primera significa que únicamente afectará la reclamación al nuevo adquirente del piso o local, que no sea deudor obligacional de las cuotas reclamadas, en el sentido de que habrá de soportar la afección de su bien al pago de determinadas cuotas. Se concede al propietario actual no deudor la posibilidad de pagar, liberando su finca y subsistiendo el derecho de repetición frente a los verdaderos deudores. El segundo límite es temporal. La afección real solo alcanzará al pago de los gastos o cuotas vencidas en la anualidad en la que tenga lugar la adquisición y las de los tres años inmediatamente anteriores.*”

### 3.3. Doble responsabilidad: la del adquirente del inmueble y la del antiguo propietario

Cabe destacar que, pese a que nos refiramos al inmueble como bien afecto a las deudas con la comunidad, ello no quiere decir que con la transmisión de la propiedad el propietario transmitente se haya liberado de la obligación de deuda existente hasta el momento de la variación patrimonial. La transmisión no extinguirá la responsabilidad patrimonial del transmitente en lo que se refiere a la contribución a los gastos generales en el momento en que era propietario.

En este sentido, nos estaremos refiriendo a un supuesto donde la deuda se ha saldado por un nuevo adquirente, bien por aplicación de la obligación surgida de la afección real o de cualquier otra manera voluntaria, existiendo un pago realizado por tercero<sup>54</sup>. En este caso, la comunidad ya no podrá reclamar al transmitente la deuda, porque esta se habrá extinguido mediante el pago de esa tercera persona, sin embargo, seguirá existiendo el derecho del nuevo propietario que salda la deuda de reclamar al anterior, vía regreso, la cantidad pagada. El nuevo propietario se convertirá ahora en acreedor del deudor principal y primero, que será el transmitente del piso o local, quedando la Comunidad de propietarios fuera de la relación.

La doctrina establece que el pago de la deuda comunitaria debe hacerse a la Comunidad por la persona que en cada momento fuera propietario del piso o local cuando se produzca la exigencia de pago. Sin embargo, como hemos dicho, puede resultar problemático si se produce una transmisión reciente de la vivienda, ya que como establece el artículo 9.1.e) LPH párrafo segundo, aunque el propietario anterior hubiera generado la deuda con la comunidad, el nuevo propietario verá afecto su inmueble si no se saldan las cantidades debidas. Entenderemos entonces que el propietario primero, que origina la deuda, mantendrá su responsabilidad personal, incluso con el resto de su patrimonio, pero por lo general, el nuevo adquirente se verá

---

<sup>54</sup> En este caso entrarán en juego los artículos 1.203 y ss del CC que regulan la modificación de una obligación y por lo tanto el pago realizado por una tercera persona, de los que deberemos mencionar el artículo 1212, que establece:

*“La subrogación transfiere al subrogado el crédito con los derechos a él anexos, ya contra el deudor, ya contra los terceros, sean fiadores o poseedores de las hipotecas.”*

obligado a asumir el pago con la comunidad para evitar la afección de su inmueble. Una vez pagado a la comunidad el importe debido, como ya hemos adelantado, el adquirente tendrá el derecho de repetir contra su transmitente y responsable principal, hasta conseguir el reembolso completo de las cantidades reclamadas<sup>55</sup>.

Esta idea de posible persecución al nuevo adquirente del piso o local con independencia de quien es realmente el responsable personal de la deuda con la comunidad podemos fundamentarla en la idea de reipersecutoriedad *erga omnes* que reconoce el artículo 9 de la LPH<sup>56</sup>. La consecuencia de esto es que la afección otorga un poder directo e inmediato para perseguir la finca frente a todos, con el fin de reintegro de los gastos debidos a la comunidad, independientemente de que haya existido una variación en su titularidad.

### 3.4. Naturaleza de la afección

El artículo 1876 CC establece una definición de “hipoteca” con rasgos similares a los de la afección. Este artículo no exige la constatación registral de la hipoteca como elemento esencial, sin embargo, algunos autores defienden la necesidad de un principio de publicidad que exige la constatación registral tanto en esta como en cualquier otra garantía real inmobiliaria. Por otra parte, existe en nuestro ordenamiento la “hipoteca legal tácita” que vive al margen del Registro de la Propiedad<sup>57</sup>. La hipoteca legal tácita es una opción legal diseñada por el legislador como excepción al régimen general de publicidad, que da cobertura argumental a otras garantías reales no inscritas, como por ejemplo las que nos ocupan, las derivadas de las afecciones reales. Pese a esta idea, cabe tener en cuenta que no todos los autores son afines a dicha figura y son muchos los que niegan esta posibilidad.

---

<sup>55</sup> GALLEGO BRIZUELA, Carlos. *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*, Ed. La Ley, Madrid, 2014, páginas 682 y 683.

<sup>56</sup> La Resolución de la DGRN de 15 de enero de 1997 (RJ 1997\281), considera que la afección “*opera con alcance erga omnes, esto es, cualquiera que sea el titular del inmueble y las cargas sobre él constituidas*”.

<sup>57</sup> Se trata de hipotecas que no necesitan inscripción para “ser”.

La doctrina afirma que las garantías reales están en nuestro derecho sometidas al principio de legalidad y que no pueden crearse *ex novo*, ya que, al contrario del criterio aplicable al resto de derechos reales, están sometidas al *numerus clausus*. En relación a esta idea cabe destacar que quien está sometido a este régimen tasado es el destinatario de las normas y no el legislador, que podrá crear cuantas figuras de garantía real considere convenientes, como hace en la LPH y en la LGT<sup>58</sup>.

En el caso que nos ocupa, el legislador ha decidido proteger el crédito de la comunidad de propietarios mediante una garantía real, la afección, que entra a formar parte del *numerus clausus*.

Al ser la afección una figura asistemática, su creación e incorporación normativa al círculo de garantía reales provoca una reacción detractora en la doctrina referente a su publicidad y su determinación.

Muchos autores niegan la existencia de las hipotecas legales tácitas argumentando que son cargas ocultas que atentan al principio de seguridad jurídica recogido en la Constitución<sup>59</sup>.

Una de las exigencias del Estado de Derecho, como reconoce el artículo 9.3 CE, es esta seguridad jurídica, que en relación con los derechos subjetivos privados, significa que su existencia, titularidad y contenido no puedan ser cuestionados y que solo puedan perderse o menoscabarse por las causas taxativamente prevista en la ley y con el consentimiento del titular. Además, la seguridad jurídica comprende otro aspecto, que será la seguridad en el tráfico jurídico. Aquí lo que se considera no es el interés del titular del derecho, sino el de quien quiera adquirirlo.

Para cubrir estas exigencias de seguridad jurídica y seguridad en el tráfico jurídico atendemos a la publicidad, estableciendo mecanismos que faciliten la prueba de titularidad de un derecho real y permitan a los terceros interesados conocer la situación jurídica del bien para poder estar seguros de qué adquieren y con qué cargas o

---

<sup>58</sup> GIL DE PAREJA, Cesáreo, *Los Titulares de Derechos frente a la Afección Urbanística y en Propiedad Horizontal*, Ed. Aranzadi, página 57.

<sup>59</sup> Algunos autores considera que solo cuando se anota en el Registro de la Propiedad la demanda, la “afección concreta ya no es oculta” y se remite al principio de publicidad en las cargas del artículo 13 LH.

limitaciones lo hacen. Por ejemplo el adquirente de un piso que desconoce la existencia de una deuda con la Comunidad de vecinos, que pesa sobre el inmueble dada la posibilidad de afección del piso o local si no se salda.

La primera solución que da el ordenamiento jurídico es aprovechar la apariencia de titularidad que conlleva la posesión de las cosas, insuficiente en muchos casos, por lo que surge la creación de libros, archivos o registros donde se hacen constar los derechos, facilitando la prueba de titularidad y el conocimiento por terceros de las posibles cargas o limitaciones. El instrumento a través del cual se articula la publicidad de estos archivos es el Registro de la Propiedad. La publicidad registral se proporciona a través de la inscripción o toma de razón de los actos de constitución, modificación, transmisión o extinción de los derechos Reales en el Registro público.

Sin embargo, la afección al estar concebida en una norma con rango de ley goza de eficacia general obligatoria propia de las normas y de una publicidad superior y distinta a la que ofrece el Registro de la Propiedad. La STS de 15 de diciembre de 1992 (RJ 1992, 10494) expresa que *“las limitaciones legales del dominio tienen carácter institucional y configuran el contenido normal del dominio por lo que no pueden ser desconocidas por el comprador; por su parte, la Jurisprudencia de esta Sala ha excluido tales limitaciones legales del dominio, entre las derivadas del régimen urbanístico del suelo, del concepto de <<cargas o servidumbres no aparentes >>”*. En este sentido, podríamos no calificar de “oculto” un efecto jurídico contenido en una disposición de rango legal.

En materia de propiedad horizontal, en la propia ley especial, y en el ámbito del urbanismo, la afección de las fincas al pago de los gastos de comunidad está contenida en la legislación estatal del suelo, y la normativa de cada Comunidad Autónoma.

Referente a este tema, se podría abrir paso a un debate sobre la insuficiencia de la publicidad existente sobre la afección del inmueble en la Propiedad Horizontal. Por un lado, como hemos establecido, al encontrarse la afección regulada en una norma con rango legal podemos entender que tiene la publicidad necesaria para ser conocida por la población, resultando difícil alegar el desconocimiento de la misma por el nuevo adquirente del piso o local como excusa para su aplicación. Por otro lado, cabe destacar



que distinto es conocer la posibilidad de afección de un inmueble, posible mediante la publicidad de la ley, al conocimiento de que un bien concreto que se pretende adquirir este sujeto a cargas y pueda verse afecto por el impago del propietario anterior.

Sin embargo, frente a esta cuestión debemos recordar que en nuestro ordenamiento rige al idea de que “la ignorancia de las leyes no exime de su cumplimiento”, además de las garantías que se recogen tras la reforma de la LPH para los nuevos adquirentes de exigir una certificación de deudas a la hora de formalizar la compraventa de un inmueble. En este sentido, entenderemos que aunque si bien no se puede equiparar el saber que un inmueble adquirido mediante un contrato de compraventa puede verse afecto a las deudas del transmitente con la Comunidad de propietarios, con conocer con exactitud los gastos impagados que pesan sobre el inmueble que se está adquiriendo, la publicidad legal existente además de las garantías recientemente creadas parecen suficiente para la aplicación de la afección real sin excusa posible del nuevo propietario.

### **3.5. Análisis jurisprudencial: supuestos de discordancia entre titularidad registral y titularidad real**

Volviendo al Registro de la propiedad, cabe la posibilidad de que el titular registral del inmueble afecto a la deuda no se corresponda con el propietario actual del inmueble. En este sentido, debemos destacar que la viabilidad de demandar al titular registral ha sido matizada e interpretada por las Audiencias Provinciales en el sentido de que la reclamación frente al mismo lo será solo al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble, pero sin que pueda ser condenado al pago de la deuda, cuya obligación solo recae sobre el propietario, fundamentándose en los artículos 9.1 e) y 21.1 LPH<sup>60</sup>.

La STS 211/2015 de 22 de abril (RJ 2015/2381) crea doctrina sobre el conflicto de reclamación de deudas y afección real cuando el propietario actual no se corresponde con el titular registral del bien inmueble. El mismo texto establece:

*“ El obligado al pago, según el precepto sustantivo (artículo 9.1.e)) es el propietario, y así viene a confirmarlo el artículo 21.1 de la Ley, y naturalmente, en principio, será*

---

<sup>60</sup> El artículo 21 LPH es de naturaleza procesal y prevé como se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico como la del apartado e) del artículo 9.1 LPH.

*responsable de dicho pago el que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario. “*

Del mismo modo, la sentencia de 25 de diciembre de 2014 (RC 2417/2012) recuerda cómo el artículo 9 LPH impone al propietario, de forma clara e inequívoca, el pago de los gastos generales para el sostenimiento del inmueble y no al usuario como se establecía en jurisprudencia anterior.

En las resoluciones mencionadas se hace alusión a las recientes reformas de la LPH, entendiendo que el objeto de las mismas ha sido la tutela y protección de las Comunidades de propietarios, para garantizarles el cobro de las deudas frente a la creciente morosidad de los últimos años. La STS 211/2015 enumera las garantías previstas para conseguir el objetivo de las modificaciones, sin embargo, debemos mencionar las dos analizadas en la resolución que nos ayudan a resolver la cuestión planteada:

- 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 con la Comunidad para el sostenimiento de los gastos generales (Afección real del bien inmueble a las deudas con la comunidad, introducida por la disposición final 1.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio)
- La obligación del propietario de “comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local”. El que no cumpliera esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la Comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquel a repetir contra éste”.

De estas dos garantías podemos entender que, aunque el responsable del pago de los gastos sea el propietario que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos, se extiende la responsabilidad a otras personas, sin perjuicio, como hemos dicho, del derecho de repetición de éstas. Una de las personas a las que se extiende la responsabilidad será: *“El propietario actual adquirente del bien por las cantidades adeudadas a la Comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite*

*recogido, con afección real del piso o local, aunque el adquirente lo sea con título inscrito en el Registro”.*

Al titular registral se le podrá reclamar el pago en unos supuestos tasados, fuera de los cuales no existiría obligación legal al pago de las deudas, por lo que no estaría legitimado pasivamente para soportar una reclamación. Los supuestos en los que si estará legitimado serán:

- “Cuando fuera propietario del piso o local en la época en la que surgió la obligación de la que nace la deuda”
- “Cuando, sin perjuicio del derecho de repetición, sea el actual propietario del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, por las deudas contraídas por los anteriores titulares dentro de los límites con la afección real del inmueble”
- “Cuando el titular registral sea el propietario que ha omitido la comunicación de cambio de titularidad”.

Cuando la Comunidad además de ejercitar la acción obligacional contra el responsable del pago, pretenda ejercitar la real contra el piso o local afecto y el deudor y titular registral no sea el mismo individuo, será necesaria la demanda a este último para garantizar la ejecución de la deuda sobre el inmueble<sup>61</sup>.

### **3.6. Determinación de la deuda**

En cuanto a la determinación, algunos autores observan la obligación de pago de los gastos generales de comunidad garantizada por la afección del bien inmueble como un deber jurídico pero de cuantía indeterminada. No obstante, la afección goza de dos elementos relevantes de determinación. La LPH delimita la extensión objetiva de la garantía a un periodo de tiempo determinado, como ya hemos dicho, ampliado en la reforma de 2013 al año en curso y los tres años inmediatamente anteriores. El asiento de inscripción de la propiedad horizontal determina la cuota de participación de cada

---

<sup>61</sup> La STS establece que es así como debe interpretarse el artículo 21.4 LPH, precisando la demanda frente al titular registral, y fija la doctrina de que la reclamación frente al titular registral diferente al deudor solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre y no se podrá obtener una sentencia condenatoria al pago de la deuda por el mismo.

Una idea similar la encontramos en las RRDGRN de 30 de junio 1986 (RJ 1986\3846) y 18 mayo 1987 (RJ 1987\3924).

propietario a los gastos generales<sup>62</sup>, que hará posible conocer el máximo al que puede llegar la responsabilidad de estos. Serán determinaciones suficientes para atribuir a la afección “determinación” necesaria para entrar en las garantías “de máximo”, previstas por el legislador hipotecario<sup>63</sup>.

Para finalizar, resulta interesante la individualización conceptual de las dos instituciones tratadas en el artículo 9.1.e) LPH, que serán la “preferencia de crédito” y la “garantía real”.

La afección real no es un privilegio de crédito, sino un derecho de vinculación real cuya mecánica es diferenciable de las preferencias crediticias. Sin embargo, pese a sus diferencias, ambas instituciones que operan en planos distintos persiguen la misma finalidad genérica, que será la protección del crédito de la comunidad por gastos generales.

Desde el punto de vista de la otra institución, la preferencia es un elemento de crédito que concede al acreedor la posibilidad de anticiparse en el cobro a los demás acreedores del deudor<sup>64</sup>. Ahora bien, el contenido pasivo de un derecho de crédito es una conducta de dar, hacer o no hacer del deudor. El sujeto pasivo de un derecho de crédito será el obligado a tal prestación, pero en el caso de la preferencia de crédito no será el sujeto pasivo el deudor del crédito, sino la doctrina entiende que lo serán los demás acreedores del mismo. Sin embargo, debemos descartar que la prestación de estos sujetos pasivos sea de “dar” o de “hacer”, y nos resulta igualmente complicado ubicar la anticipación de cobro en una conducta prestacional omisiva o de “no hacer”. Aunque, como hemos dicho ambas instituciones buscan un mismo objetivo general, cabe destacar que a diferencia del privilegio de crédito, el derecho real de garantía está llamado a alcanzar finalidades diversas y más amplias que la primera.

---

<sup>62</sup> Artículo 9.e) primer párrafo LPH. La indeterminación es relativa, y la posterior determinación en el momento de la práctica de la anotación, es un acto de especificación estudiado por LÓPEZ GIL, en <<la nota de afección al pago del impuesto>>, *Boletín del Colegio Nacional de Registradores de Propiedad*, 2003, núm. 93, pg. 1533.

<sup>63</sup> Véase artículo 219 RH. Sobre los caracteres de las hipotecas de máximo.

<sup>64</sup> GARRIDO GARCÍA, José María, *Tratado de las preferencias del crédito*, Civitas, Madrid, 2000, página 37 y ss; la considera como derecho subjetivo patrimonial de crédito o relativo. Otros autores la consideran “cualidad del derecho de crédito” y “facultad del crédito”.

A modo de recapitulación de este análisis de las dos figuras recogidas en el artículo 9.1.e), diremos que el concepto de preferencia es circunscrible a la organización pasiva de los acreedores de un mismo deudor y que su ubicación en el Derecho privado es diferenciable a las garantías reales.

#### **IV.- ACTUALIDAD: EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LOS INMUEBLES, NACIMIENTO DE NUEVOS OBLIGADOS AL PAGO DE LAS DEUDAS PENDIENTES, LOS BANCOS**

En la actualidad, las entidades financieras se están adjudicando muchas viviendas como consecuencia de impagos de la hipoteca de los anteriores propietarios, derivados de la situación de crisis económica que se ha sufrido.

Estas entidades adquieren la condición de copropietarios y por lo tanto asumen las obligaciones de cualquier otro con la misma condición.

Como se ha estudiado en los epígrafes anteriores, las comunidades aprueba cada año el presupuesto para hacer frente a los gastos comunes de mantenimiento del inmueble, siendo la principal fuente de ingresos de la comunidad las aportaciones de los comuneros.

La gran mayoría de las comunidades están formadas por particulares, pero como hemos adelantado, derivada de la situación de crisis, cada vez son más las comunidades que cuentan con entidades bancarias, constructoras o promotoras con condición de copropietarios. De la misma manera y derivada de la misma situación se ha incrementado en los últimos años la morosidad en las comunidades y como consecuencia, las deudas con las comunidades, viéndose obligados el resto de propietarios no morosos a hacer frente a un incremento en sus cuotas para solventar los impagos de los gastos generales.

En estos supuestos de impago de copropietarios, la Comunidad tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento judicial en reclamación de la deuda contraída, siendo bastante

probable que, finalmente, el tribunal de la razón a la comunidad, obligando al comunero al pago de las cuotas<sup>65</sup>.

En este sentido debemos diferenciar la situación en la que se reclamen las cuotas al propietario moroso particular, y la situación en la que se reclamen a la entidad bancaria como propietario moroso. Si se trata de un propietario particular resultará más complicado el cobro de la deuda debido a la posible situación económica de éste, pudiendo encontrarnos con que sus ingresos son escasos o nulos, o que incluso se haya iniciado por el banco un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Por el otro lado, las actitudes de los bancos como propietarios de una comunidad están causando un gran perjuicio para éstas, que tienen un nuevo vecino que no se implica en el día a día de la comunidad y además no abona las cuotas comunitarias.

Los bancos son estrictos en el cumplimiento de sus contratos, exigiendo el pago puntual de los préstamos y aplicando intereses moratorios o ejecución de las hipotecas en el caso de retrasos. Sin embargo, cuando se trata de pagar las deudas con la comunidad, estas pueden verse afectadas por la actitud injustificada del banco de no pagar las cuotas y no implicarse en la gestión, pese que, a diferencia de un propietario particular, la solvencia del banco es contrastada, por lo que sería más viable cobrarle a una entidad financiera que a un particular<sup>66</sup>.

La práctica habitual de estas entidades parece ser esperar a que exista una reclamación judicial para pagar. Una vez interpuesta la demanda por la comunidad, los bancos se ponen al día y saldan la deuda porque presuponen perdido el procedimiento, y de esta manera evitarían el posible embargo de bienes en caso de sentencia favorable. En este caso nos estamos refiriendo al supuesto en que sea el propio banco el propietario del inmueble, y no los casos comunes hoy en día en que el propietario sea la sociedad inmobiliaria asociada al banco.

---

<sup>65</sup> VIVES, Ignasi, *Deudas de la comunidad: cuando el moroso es un banco*, 2013, última consulta el 06 de junio de 2013, (<http://www.sanahuja-miranda.com/es/blog/deudas-de-la-comunidad-cuando-el-moroso-es-un-banco>)

<sup>66</sup> GOMÁ LANZÓN, Fernando, *La ley del embudo: los bancos deben 250 millones a las comunidades de propietarios*, 2013, última consulta el 06 de junio de 2016, (<http://hayderecho.com/2013/05/20/la-ley-del-embudo-los-bancos-deben-250-millones-a-las-comunidades-de-propietarios/>)

Ahora bien, como ya hemos estudiado, el inmueble responde con preferencia absoluta de las cuotas de la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores, en función del artículo 9.1.e) LPH, existiendo una especie de “hipoteca legal” a favor de la Comunidad. Sin embargo, esto no quiere decir que el resto de cantidades previas que se adeuden no se puedan reclamar. Para la reclamación de estas cantidades a quien fuera propietario en cada momento podemos acudir al procedimiento monitorio del artículo 21 LPH, o por la vía ordinaria que corresponda, con el límite de 15 años, como plazo de prescripción de la acción recogido en el artículo 1966 del CC. Siguiendo esta idea el banco estará obligado a pagar las cuotas adeudadas durante el periodo en que haya sido propietario aunque la deuda tenga más de tres años y aunque haya dejado de ser propietario del inmueble.

Por otra parte, como también hemos estudiado, los propietarios morosos carecen del derecho de voto según el artículo 15.2 LPH, no computando su cuota para lograr mayorías o unanimidad. De esta manera podemos acceder a una posible acción defensiva y es que parece justo que los bancos deban abonar intereses de demora por sus cuotas impagadas, ya que aunque finalmente, si existe reclamación judicial, abonen las cantidades debidas, ello no quita que durante todo ese periodo de morosidad se hayan generado perjuicios para la Comunidad. Así, los demás propietarios pueden modificar los estatutos y establecer que las cuotas impagadas devenguen intereses de demora, pudiendo incluso especificar su aplicación a los casos en los que exista voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento para evitar que esta modificación perjudique a propietarios con retrasos involuntarios.

## V.- CONCLUSIONES

1.- La primera conclusión a la que podemos llegar es que la propiedad horizontal es una materia cambiante. En las últimas décadas ha aumentado el número de personas que viven y se rigen por las normas de la propiedad horizontal, con el incremento de las

ciudades mediante la creación de edificios divididos en pisos y locales. Este aumento supone que en la actualidad es un porcentaje muy alto el de individuos conviviendo en régimen de propiedad horizontal y esto, junto con la naturaleza de la materia, y que su creación no se remonta más allá de los años 60, ha supuesto la necesaria variación de las normas, con el objeto de perfeccionarlas y adaptarlas a la realidad social que ha ido avanzando en cada momento.

Así, entendemos el hecho de que la propiedad horizontal sea una materia cambiante, que ha necesitado numerosas reformas para hacer frente a los nuevos problemas que puedan surgir y no tengan una regulación legal existente. Como consecuencia lógica de esta idea, han surgido muchos problemas de aplicación práctica, que resultan entendibles dados los cortos periodos de tiempo entre una reforma y otra.

2.- En segundo lugar debemos concluir que las últimas modificaciones de la LPH llevadas a cabo han estado orientadas a la protección de las Comunidades de propietarios. Esto es así ya que, como hemos apuntado a lo largo del estudio, en los últimos años, debido a la situación económica del país, ha aumentado en gran medida la tasa de paro y con ello la morosidad, lo que ha supuesto cierta indefensión en las comunidades que deben hacer frente a las deudas generadas por los propietarios morosos.

La mayoría de los propietarios de los inmuebles en propiedad horizontal se correspondían en un principio con particulares que no han podido hacer frente a sus obligaciones de pago de gastos generales a la comunidad, situación que ha derivado en un gran aumento de ejecuciones hipotecarias y desahucios. Esto, a su vez, ha traído como consecuencia que en la actualidad, muchos de los inmuebles en este régimen hayan pasado de pertenecer a particulares a pertenecer a entidades bancarias, promotoras o constructoras, que en la mayoría de los casos se desentienden de la gestión comunitaria e incumplen las obligaciones que se les reconocen como propietario.

3.- En relación a la segunda conclusión y como un intento de solucionar este problema, surge la LRRRU que reforma la LPH. Una de las reformas más significativas es la ampliación del plazo de reclamación de las cuotas preferentes de la comunidad a los tres



últimos años, así como el reconocimiento de la afección real del inmueble a las deudas del propietario moroso con la comunidad. Estas dos modificaciones suponen dos garantías de cobro para las comunidades, en primer lugar, adelantando el cobro de la deuda comunitaria a cualquier otro, salvo los créditos salariales del ET y, en segundo lugar, determinando afecto el inmueble a la deuda para que, en caso de transmisión del piso o local o insolvencia del propietario no dejar indefensa a la comunidad.

4.- Por último debemos tener en cuenta que la afección real reconocida por la LRRRU no tendrá un funcionamiento correcto si no se informa de la manera idónea a los posibles adquirentes de los inmuebles. Esto es así ya que, si no existieran las medidas adoptadas por el legislador, los adquirentes no podrían ser conscientes de la posibilidad de afección del piso o local.

En este sentido, como ya estudiamos, podemos destacar en primer lugar que la afección goza de publicidad legal ya que está reconocida en una norma con rango de ley. En segundo lugar y de manera más específica, el legislador ha adoptado una serie de medidas para que los adquirentes sean conscientes de las deudas que pueda tener un inmueble a la hora de formalizar una compraventa, como puede ser la certificación registral de la inexistencia de deudas. Entendemos necesarias todas estas medidas para el buen funcionamiento de una figura como la afección real.

## BIBLIOGRAFÍA

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Ed. Aranzadi SA, Navarra, 2014.
- ENRICH GUILLÉN, Daniel, *El impago de cuotas y la gestión de la morosidad en las Comunidades de Propietarios*, Ed. Bosch, 2012.
- GALLEGO BRIZUELA, Carlos, *La Ley de Propiedad Horizontal Comentada y con Jurisprudencia*, Ed. La Ley, Madrid, 2014.
- GARRIDO GARCÍA, José María, *Tratado de las preferencias del crédito*, Civitas, Madrid, 2000.
- GIL DE PAREJA, Cesáreo, *Los Titulares de Derechos frente a la Afeción Urbanística y en Propiedad Horizontal*, Ed. Aranzadi, Navarra, 2010.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos, *Las Competencias legislativas en materia de Derecho Civil (artículo 149.1.8ª CE) El caso de la propiedad horizontal*, Ed. Iustel, 2007.
- GÓMEZ MARTÍNEZ, Carlos y GÓMEZ MARTÍNEZ, Juan, *La Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 1999.
- DE PABLO CONTRERAS, Pedro (Coord.) y otros, *Curso de Derecho Civil III, Derechos Reales*, 4ª edición, Ed. Colex, Madrid, 2014.
- RIVAS TORRALBA, Rafael, *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*, Centro de Estudios Registrales, 2001.
- DEL VAS GONZÁLEZ, Juana María, *La morosidad en la Ley de Propiedad Horizontal: Doctrina, jurisprudencia y formularios*. Ed. Aranzadi SA, Navarra, 2004.
- ZURILLA CARIÑANA, Mª de los Ángeles, “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Editorial Aranzadi SA, Navarra, 2014.

## ARTÍCULOS

- GARCÍA ABURUZA, M<sup>a</sup> Paz, *Legitimación pasiva y cuotas comunitarias a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015*, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2/2016, Editorial Aranzadi, 2016.
- GOMÁ LANZÓN, Fernando, *La ley del embudo: los bancos deben 250 millones a las comunidades de propietarios*, 2013, última consulta el 06 de junio de 2016, (<http://hayderecho.com/2013/05/20/la-ley-del-embudo-los-bancos-deben-250-millones-a-las-comunidades-de-propietarios/>).
- PACHECO JIMÉNEZ, M<sup>a</sup> Nieves, “Resumen y comentario de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”, Centro de Estudios de Consumo, ([www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco)).
- VIVES, Ignasi, *Deudas de la comunidad: cuando el moroso es un banco*, 2013, última consulta el 06 de junio de 2013, (<http://www.sanahuja-miranda.com/es/blog/deudas-de-la-comunidad-cuando-el-moroso-es-un-banco>).

## PÁGINAS WEBS CONSULTADAS

- [http://www.eldiario.es/andalucia/adeudan-millones-comunidades-vecinos-Andalucia\\_0\\_407359456.html](http://www.eldiario.es/andalucia/adeudan-millones-comunidades-vecinos-Andalucia_0_407359456.html)
- <https://segurosdecomunidadesdepropietarios.wordpress.com/2014/06/29/los-bancos-son-los-nuevos-deudores-de-las-comunidades-de-vecinos/>
- <http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/jurisprudencia/jurisprudencia-lph-por-temas.php?tag=Morosos>
- <http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/jurisprudencia/jurisprudencia-lph-por-articulos.php?art=Art%EDculo%209>

- <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2013-rehabilitacion.htm>
- <http://www.comunidades.com/legislacion/comunidades/ley-de-propiedad-horizontal/>

## JURISPRUDENCIA

### Resoluciones del DGRN:

- Resolución de 25 de mayo de 2005 (RJ 2005\5587)
- Resolución de 3 de marzo de 2008 (RJ 2008\3150)
- Resolución de 9 febrero (RJ 1987, 1066)
- Resolución de 18 de mayo de 1987 (RJ 1987, 3924)
- Resolución de 1 de junio de 1989 (RJ 1989, 4801)
- Resolución de 15 de enero de 1997 (RJ 1997\281)
- Resolución de 30 de junio 1986 (RJ 1986\3846)
- Resolución de 18 mayo 1987 (RJ 1987\3924)
- Resolución 3 de abril de 1998 (RJ 1998, 3564)

### Resoluciones de las Audiencias Provinciales:

- Sentencia AP de León de 22 noviembre de 2010, 392/2010 (JUR 2011\35846).
- Sentencia AP de Murcia de 03 de mayo de 2006 (JUR 2006\188217).
- Sentencia AP de Las Palmas de 28 de abril de 2011 (JUR 2011\249364).
- Sentencia AP de Lleida de 23 de febrero de 2012, 78/2012, (JUR 2012\116450).
- Sentencia AP de Madrid de 22 de abril de 2013, 226/13, (AC 2013\1117).
- Sentencia AP de Asturias, 3 de septiembre de 1998, (AC 1998\1791).
- Sentencia AP de Madrid de 8 de abril de 2013, (JUR 2013\194754).
- Sentencia AP de Lleida de 23 de febrero de 2012, (JUR 2012\116450).
- Sentencia AP de Madrid de 18 de octubre de 2013 (JUR 2014\3229).
- Sentencia AP de Valladolid de 14 de marzo de 2013 (JUR 2013\137596).
- Sentencia AP de Barcelona de 26 de junio de 2012 (JUR 2013\159152).
- Sentencia AP de Málaga de 24 de octubre de 2007, 558/2007, (AC 2008\221).
- Sentencia AP de Baleares 304/2002 de 24 de mayo. (JUR 2002\208619)

### Resoluciones del Tribunal Supremo:

- Sentencia TS de 15 de diciembre de 1992 (RJ 1992, 10494)
- Sentencia TS 211/2015 de 22 de abril (RJ 2015/2381)
- Sentencia TS de 25 de diciembre de 2014 (RC 2417/2012)

## ANEXO

- 1.- Comparativa y redacción del artículo 9 en la anterior regulación y la nueva.
- 2.- Certificación notarial de la inexistencia de deudas.

### Documento 1.

#### **Artículo noveno.**

1. Son obligaciones de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes...
- b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local...
- c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas *para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17*, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- e) 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.

Los créditos a favor de la comunidad derivados

Tres. **Las letras c), e) y f) del apartado 1 del artículo 9 y el apartado 2 del mismo artículo**, quedan redactados de la siguiente manera:

- c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas **para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley**, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

(...)

- e) 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.

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 al año natural inmediatamente anterior~~ tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición ~~y al año natural inmediatamente anterior~~. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

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

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.

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.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del

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.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, **en su caso, para las obras de rehabilitación.**

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del



<p>inmueble y sus instalaciones generales.</p> <p>g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble...</p> <p>h) Comunicar... el domicilio en España...</p> <p>i) Comunicar... el cambio de titularidad...</p> <p>2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.</p>	<p>inmueble y sus instalaciones generales.</p> <p>2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4.»</p>
---	--

Documento 2.

Comunidad de Propietarios  
EDIFICIO:

Página 1 de 1

Nombre: D.4  
con domicilio en: AVDA. B.PEREZ ARMAS  
de: 38007 SANTA CRUZ DE TENERIFE

D. Jesús Oliva Galindo, en su calidad de SECRETARIO/ADMINISTRADOR de la Comunidad de Propietarios del Edificio.

**CERTIFICA**

Que la finca 4 3º, que figura a nombre del propietario arriba indicado, se encuentra al corriente de sus pagos a la Comunidad hasta el día de la fecha, sin perjuicio de posibles devoluciones que se puedan originar con los recibos puestos al cobro, mediante domiciliación bancaria en los últimos 90 días.

Se encuentra incluido en este certificado el último recibo emitido, que es el siguiente:

Fecha:	Periodo	Cuotas	Agua/Gas	Total	Entrega	Resta
05/11/2015	EXTRA OBRAS (NOBRE 2015)	87,07	0,00	87,07	87,07	0,00
<b>Totales:</b>		<b>87,07</b>	<b>0</b>	<b>87,07</b>	<b>87,07</b>	<b>0,00</b>

De existir cantidad alguna pagada por concepto de agua/gas, corresponde al bimestre inmediatamente anterior, a la mensualidad expresada en el periodo.

Y para que conste a los efectos que sean oportunos, expido el presente en Santa Cruz de Tenerife, a 09/11/2015

Secretario-Administrador

Fdo.: Jesús Oliva Galindo

<b>JESUS OLIVA G.L. Administradores de Fincas</b>		
Jesús Oliva Galindo	<b>ALQUILERES</b>	Heliodoro Rquez López Nº 0 loo. 1
M. Olimpia Alvarez Morales	<b>Y</b>	38005 Santa Cruz de Tenerife
Colegios N° 12154 y 18285	<b>COMUNIDADES DE PROPIETARIOS</b>	Tfo. 216509-213688 Fax 203709