Ley de la Propiedad Horizontal.

La obligación al pago de la Comunidad y sus consecuencias

Xisco Mas Adrover
28/05/2013

Índice.

Introducción. 3

Propiedad Horizontal. Concepto. 4

Título constitutivo de la propiedad horizontal. 6

Elementos privativos y elementos comunes. 7

Obligaciones del propietario. 8

El pago de los gastos de comunidad. 9

Obligados al pago de los gastos comunes. 10

Afección real del bien inmueble. 12

Impago de los gastos comunes. 14

Privilegio del crédito. 15

Vías a adoptar ante copropietarios morosos. 16

Prohibición, a los propietarios morosos, del derecho de voto en las juntas. 16

Privación indebida del voto. 20

Constitucionalidad a la privación del derecho a voto. 20

Reclamación judicial del pago de gastos comunes. 21

Especialidades del proceso monitorio en materia de propiedad horizontal. 22

Embargo preventivo. 25

Legitimación en el juicio monitorio. 26

Prescripción de la acción. 28

Conclusión. 28

Bibliografía 30

Introducción.

En este trabajo explicaré que se entiende por propiedad horizontal para, posteriormente, pasar a lo que será el núcleo del trabajo, que tratará sobre la obligación de pago que tiene cada uno de los propietarios de un piso o local que se encuentra regido por el régimen de la propiedad horizontal.

Seguidamente, se explicará las consecuencias que provocará el no hacer efectivos los pagos a la Comunidad en el plazo establecido, como es la prohibición de voto, al propietario moroso, en las Juntas de propietarios.

También, se hará una referencia a la afección a la que se encuentra sujeto un inmueble vendido, el cual su anterior propietario no satisfizo los pagos a la Comunidad pertinentes y en qué medida puede afectar al nuevo propietario.

Finalmente, se explicará en qué consiste el procedimiento monitorio, que es el proceso especial que la Ley establece para solucionar los conflictos entre la Comunidad y los propietarios morosos.

Propiedad Horizontal. Concepto.

La propiedad horizontal, nuestro sistema jurídico la entiende como aquel derecho de propiedad que recae fundamentalmente sobre las casas construidas por pisos, así como también, sobre otros conjuntos residenciales, por tanto, cuando hablamos de propiedad horizontal, realmente, debemos de hacer referencia al régimen de la propiedad horizontal, que es un régimen jurídico inmobiliario. Ello es así, porque ante un bloque de pisos o un grupo de casas que forman un recinto residencial, aparecen elementos privativos y elementos comunes, ante esta mezcla de elementos privados y comunes se debe de imponer un derecho de propiedad que es el citado régimen de la propiedad horizontal, puesto que tales usos y disfrutes han de ser naturalmente compartidos y aunque distintos en su alcance, unos y otros derechos se deben considerar inseparablemente unidos.

Ante la existencia de elementos comunes, se podría pensar en la copropiedad, pero en nuestro sistema español, se ha optado por el establecimiento del régimen de la propiedad horizontal, el cual regula qué se considerará elemento común, elemento privado, que utilización podrán hacer los propietarios de cada uno de esos elementos comunes, etc.

La institución de la propiedad horizontal, la encontramos regulada en el artículo 396 del Código Civil, donde en su redacción originaria se trataba la figura como una subespecie de copropiedad ordinaria y que de modo dispositivo, atendía únicamente a la distribución de gastos. Hoy en día, el artículo 396 dispone que '*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*', con lo transcrito, se entiende que a los pisos o locales que teniendo una salida a un elemento común o vía pública, al no poderse separar lo común de lo privado, no impide de que puedan ser objeto de propiedad separada, que ello viene establecido por la institución de la propiedad horizontal. Doctrina y jurisprudencia española han aceptado que la propiedad horizontal constituye una figura *sui generis*, caracterizada por la coexistencia de una dualidad de titulares dominicales de dos clases distintas de propiedad, como son la propiedad sobre los elementos privativos y la propiedad compartida, que deviene en copropiedad, sobre los elementos comunes.

La propiedad horizontal, se encuentra regulada por la *Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960*, en adelante LPH, donde en su artículo primero dice que '*la presente ley regula la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal*'.

Para determinar en qué casos se aplicará el régimen de la propiedad horizontal, hay que atender a las modalidades de constitución de dicho régimen, que se pueden sintetizar en tres:

1) La construcción del inmueble. Esto es, al momento de construir el bloque de pisos, ya se divide el bloque en pisos que deberán ser enajenados separadamente, lo que provocará la constitución de propiedades separadas. En tales supuestos, la constitución del régimen de propiedad horizontal se lleva a cabo de forma simultánea a la construcción material del propio edificio.
   La inscripción simultánea, en el Registro de la Propiedad, de los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción se encuentre comenzada o ya concluida se autorizó con la modificación de la Ley Hipotecaria, en adelante LH, en su artículo 8.4º.1 LH.

2) Con el inmueble ya construido. Puede darse que un inmueble entero pertenezca a una única persona, ésta persona puede enajenar los pisos llevando a cabo, de manera previa o simultánea, un acto unilateral constituyendo el régimen de la propiedad horizontal por el cual se encuentra legitimado.

3) Existencia de un inmueble sometido a la copropiedad ordinaria. Puede darse que un edificio se encuentre sometido a la copropiedad, pero que por solicitud de cualquiera de los comuneros se abra el camino hacia la propiedad horizontal. Ello es posible en virtud de lo que dispone el artículo 401.2 del Código Civil, que establece que '*si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396*'.

Estas modalidades de constitución vienen recogidas en la Ley Hipotecaria, concretamente en el artículo 8.4 LH.

Título constitutivo de la propiedad horizontal.

La legislación sobre la propiedad horizontal no determina claramente en qué ha de consistir el título constitutivo, ni quién ha de suscribirlo, ni cuál ha de ser su forma. Ante ello, las reglas generales llevan a afirmar que el título constitutivo de la propiedad horizontal no requiere forma solemne, sino que dicho régimen puede dar comienzo mediante documento privado de venta de alguno de los pisos del bloque que acredite que el titular único del edificio da por hecho que el bloque queda sometido al régimen de propiedad horizontal, es decir, basta que el propietario del bien al vender un piso disponga, en el documento de compraventa del piso, que el citado piso se regirá por el régimen de la propiedad horizontal.

El título[1], en sentido formal no genera siempre y en todo caso la situación de la propiedad horizontal, ya que dicho régimen, frecuentemente, preexiste al propio otorgamiento del título constitutivo, es decir, es posible y habitual que el régimen de propiedad horizontal ya se encuentre regulando el bloque de pisos antes de que se transmita la compraventa entre el dueño, que puede ser una promotora, y el comprador. El título constitutivo, suele ser otorgado por el promotor del edificio a través de la escritura pública de división horizontal, en la que constará el sometimiento del edificio al régimen de propiedad horizontal.

Por otro lado, el contenido del título constitutivo viene perfectamente detallado en el artículo 5 de la LPH, en el que se dice que '*el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo*', así como en su segundo párrafo dispone que '*en el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial*,' sigue en su párrafo tercero diciendo que '*el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden*

[1] Según el comentario del Profesor Coca Payeras sobre la STS de 25 de mayo de 1984, se debe de distinguir entre la verdadera constitución o generación del régimen de propiedad horizontal y el otorgamiento del título como documento formal.

al uso o destino del edificio', esto es la posibilidad de incorporar, al título constitutivo, los estatutos de la comunidad y por último, se le podrán incorporar las normas de régimen interior, reguladas en el artículo 6 LPH.

Determinado el título constitutivo de la propiedad horizontal, podemos hacer referencia a uno de los aspectos más relevantes de la existencia de un régimen de propiedad horizontal, que no es otro que la existencia de elementos privativos y elementos comunes en el bien en cuestión.

Elementos privativos y elementos comunes.

Es la propia ley de propiedad horizontal que en su artículo 3 determina que se conoce por elemento privativo y qué se entiende por elemento común.

En virtud del artículo 3.a) LPH, se define el elemento privativo como '*el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente (...) 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.*' Esta definición la contempla el Código Civil, en su artículo 396 en el que añade que los elementos privativos deben de tener salida propia a un elemento común o a la vía pública.

Por otro lado, los elementos comunes se definen por exclusión en la propia LPH, en el artículo 3.b) dice que corresponderá la copropiedad de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, dicha exclusión la complementa el artículo 396 Código Civil que dice que son elementos comunes del edificio '*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* '.

Obligaciones del propietario.

Cada propietario de un bien regulado por el régimen de la propiedad horizontal tiene unas obligaciones respecto a los elementos que forman el edificio en cuestión. Estas obligaciones vienen establecidas en la propia Ley de la propiedad horizontal en su artículo 9. La obligación más común y conocida por todos es la que se denomina coloquialmente '*pagar la comunidad*', esta obligación radica en contribuir, según la cuota de participación que ostente cada propietario, a los gastos comunes generales originados por el sostenimiento, servicios, cargas, responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y conservación del inmueble, concretamente lo encontramos en el artículo 9 letra e) de la LPH, sobre ésta obligación incidiré más adelante.

Además de la citada obligación, los propietarios tienen obligación '*de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos*' en virtud de lo que dispone el artículo 9.a) LPH, así como de mantener en buen estado su propio piso o local para no perjudicar a la comunidad u otros propietarios [artículo 9.b) LPH], también todos los propietarios, según el artículo 9.c), deben de consentir en su vivienda que se realicen las reparaciones que exija el servicio del inmueble y para ello permitir la entrada en su piso o local [art. 9.d) LPH].

La letra e) del tan repetido artículo se refiere, a lo que hemos determinado vulgarmente el pago a la comunidad, el cual nos centraremos en él un poco más adelante.

Otra obligación de los propietarios que se desprende del citado artículo, concretamente, artículo 9.f) LPH es la de '*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*', todas las obligaciones citadas hasta ahora, deben de observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados, así lo determina el artículo 9 letra g) LPH.

Siguiendo con las obligaciones, los propietarios tienen la obligación de comunicar, al secretario de la comunidad, el domicilio de éstos en España a efectos de citaciones y notificaciones relacionadas con la comunidad, si no se notifica, se entiende que es el propio domicilio de la comunidad, viene establecido en el artículo 9.h) LPH y por último, siguiendo la misma línea se debe de notificar el cambio de titularidad del domicilio [art. 9.i) LPH].

El pago de los gastos de comunidad.

El pago de los gastos de la comunidad viene recogido en el artículo 9.1, letra e) de la LPH, se trata de la obligación más relevante de los propietarios que viven en un régimen de propiedad horizontal. Se puede afirmar que es la obligación más relevante por ser ésta la obligación que más problemas ocasiona a la comunidad de vecinos, si no se cumple.

Dicha obligación consiste en la contribución, según la cuota de participación que ostente cada propietario, a los gastos generales originados por el sostenimiento, servicios, cargas, responsabilidades que no sean susceptibles de individualización del inmueble. De ésta definición, que nos plantea la ley, se pueden definir los gastos comunes de una manera positiva, como '*los necesarios para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades*' y en un sentido negativo, como aquellos que no son susceptibles de individualización.

Los gastos comunes que aparecen en una comunidad, pueden ser de carácter ordinario o de carácter extraordinario. Los primeros, son aquellos que se producen de una manera habitual y periódica, pertenecen a éste grupo los gastos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble. Como gasto común ordinario, se puede distinguir el gasto periódico fijo, que son aquellos que se repiten en cada determinado periodo de tiempo como sería el pago del salario del portero si lo hubiere o el pago de las primas de seguros, por otro lado, existen los gastos periódicos variables que son aquellos que si bien son regulares y se deben de pagar cada determinado tiempo, no son fijos en su cuantía, aquí recaen los pagos del consumo de agua, electricidad, gas, etc. Por último, están los gastos comunes no periódicos, son aquellos que no se pagan periódicamente,

pero en un momento u otro se producen, serían los derivados de conservación de los elementos comunes y reparaciones en general.

Respecto a los gastos de carácter extraordinario, se entiende que son aquellos que no tienen periodicidad y se distinguen de los gastos comunes no periódicos, en que los extraordinarios deben ser sufragados mediante un desembolso objeto de acuerdo y recaudación en una junta, es lo que se conoce como una '*derrama de la comunidad*'.

El precepto, anteriormente citado, nos hace referencia a cargas y responsabilidades, pues bien por carga se entiende la hipoteca que normalmente grava a los edificios en construcción, hasta su división entre los diferentes pisos o locales, aunque es muy frecuente que una vez divididos, los particulares que se hagan con ellos, también tengan la carga de una hipoteca sobre el piso para poder hacerse con él. Por responsabilidades no susceptibles de individualización se entiende que son aquellas que no puede eludir ninguno de los propietarios que hay en la comunidad, tales como la responsabilidad del pago de un seguro de responsabilidad civil e incendios, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados a un propietario, etc.

La determinación de que cantidad corresponde pagar a cada propietario, viene establecida por la cuota de participación que ostenta cada uno de ellos. Dicha cuota de participación resulta un criterio de distribución de los gastos generales de entre todos los copropietarios del inmueble afecto al régimen de la propiedad horizontal, la atribución de esta cuota, viene atribuida a cada piso con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, así lo dispone el artículo 3. b párrafo segundo de la LPH. Esta cuota, como ya se ha mencionado anteriormente, consta en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Obligados al pago de los gastos comunes.

Están obligados al pago de los gastos comunes, todos y cada uno de los propietarios de los pisos que forman el inmueble regido por el régimen de la propiedad horizontal.

La obligación es tal, que los propietarios siguen obligados a dicho pago '*sin que la no utilización de un servicio exima de las obligaciones correspondientes*', así lo dispone el artículo 9.2 LPH. Ello quiere decir que se sigue teniendo la obligación de pagar, aunque

un determinado propietario no use los elementos y servicios comunes de la comunidad, así como tampoco hay exoneración del pago en aquellos casos en que el propietario tenga su piso cerrado, o no use la calefacción central, o no se bañe en la piscina, etc.

El artículo 21.1 LPH deviene claramente que '*las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta*'. La doctrina ha catalogado como '*propter rem*' ésta obligación del propietario de contribuir a los gastos generales que genera la comunidad.

En el caso de que el propietario del piso lo arrendara, como regla general el que debe satisfacer los gastos comunes es el propietario del piso y no el arrendatario. Esto es así porque no hay ninguna ligadura entre la Comunidad y el arrendatario por lo que la comunidad no tiene acción directa contra los arrendatarios. El arrendatario, únicamente está ligado con los propietarios del bien, esa ligadura aparece por el contrato de arrendamiento. Pues bien, pese al arrendamiento del piso, será el propietario el que está obligado ante la Comunidad a satisfacer los gastos generales que le correspondan respecto a su cuota de participación.

Ahora bien, como toda regla general, hay alguna excepción y ésta se da cuando se trata de un arrendamiento que se rige por la ley especial vigente, que es la Ley de Arrendamientos Urbanos, en adelante LAU. En éste supuesto, las partes podrán convenir que los gastos comunes sean al cargo del arrendatario, así lo dispone el artículo 20.1 LAU y concretamente en su párrafo segundo hace referencia a los inmuebles que se encuentran bajo el régimen de la propiedad horizontal. Para que sea válido dicho pacto, debe de figurar por escrito y determinar el importe anual de los gastos comunes.

Dicho acuerdo entre el propietario/arrendador y el arrendatario sólo implica una autorización de pago de deuda ajena, es por ello que si el arrendatario no pagase, sigue subsistiendo la deuda frente a la Comunidad, que se postula como acreedora de esa deuda, y es por ello, que ante tal situación la acción de reclamación de pago irá dirigida al propietario del bien privativo, aunque al respecto, hay una tesis minoritaria que cree que lo conveniente sería la obligación del pago de las cuotas a ambos, esto es al arrendador y al arrendatario.

Afección real del bien inmueble.

Para hablar de la afección real del bien inmueble, debemos de ponernos en el marco de que alguien adquiere el piso o local que se encuentra regulado por el régimen de la propiedad horizontal, pero el antiguo propietario del piso no ha satisfecho todos los gastos generales necesarios para el sostenimiento de los bienes comunes de la comunidad, pues bien, si se da el caso, en virtud del artículo 9.1 e) párrafo tercero de la LPH, se entiende que el propio inmueble adquirido responde de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios.

Se establece un límite por el que el inmueble responde y es el de que solamente responderá de las deudas que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la que se realice la adquisición por un nuevo propietario y al año natural inmediatamente anterior, es decir, poniendo un ejemplo: si suponemos que el nuevo adquiriente adquiere el piso el mes de abril de 2013, entonces, de haber gastos no satisfechos, el comprador deberá hacerse cargo de los gastos no satisfechos de todo el año 2012 y del primer cuatrimestre del 2013.

Respecto a las otras anualidades que no prevé la ley, el propietario deudor lo será con una obligación de carácter personal, sin preferencia alguna a favor de la Comunidad[2]. Aquí se dispone expresamente que el deudor será obligado personal y no con carácter preferente, precisamente por lo que dispone el artículo 9.1 e) párrafo segundo.

Por tanto, el propietario del piso o local en el momento que incumple sus obligaciones, genera un crédito a favor de la comunidad, crédito por el cual el propietario queda obligado a satisfacerlo, siendo de tal forma que, al regir el principio general de responsabilidad patrimonial universal podrá ver cómo se persiguen todos sus bienes para que la comunidad vea satisfecha su crédito. Pues bien, éste crédito puede ser exigido también a quienes adquieran el piso del deudor. Hay que determinar, que la condición de deudor se predica de quien ostenta la titularidad en el momento del vencimiento de la obligación, condición que no perderá por el hecho de la transmisión del bien, ahora bien, cuando se transmite el bien, al adquiriente realiza una asunción de la deuda, asunción que viene establecida por la LPH, en su artículo 9.1 e) párrafo 3º.

[2]Así lo refleja la Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 30 de julio de 2001.

Para evitar que el nuevo adquiriente, de buena fe, se vea sorprendido con la obligación de pagar unos gastos con los que no contaba, el párrafo 4º del apartado e) del artículo 9.1 LPH, establece que, con carácter obligatorio, se deberá de incorporar a la escritura pública mediante la que se transmita el piso o local, una declaración del vendedor, conocido como *tradens*, sobre su situación contable frente a la Comunidad, es decir, se debe declarar si se está al corriente de pago o no con la Comunidad.

Dicha declaración, debe ir acompañada por una certificación de la Junta. Quién debe solicitar la certificación es el propio propietario del piso o local que se quiere vender y quien otorga la certificación será el Secretario, con el visto bueno del Presidente y debe de emitirla en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud.

Una vez solicitada la certificación, ésta puede contener que hay inexistencia de deudas, lo cual servirá de garantía para el nuevo adquiriente de que no se le podrá reclamar nada por el concepto de impagos a la Comunidad[3]. Por otro lado, la certificación puede acreditar que sí que existen deudas pendientes que pueden afectar al nuevo adquiriente, ello provocará que si el personalmente obligado deja de pagar, la Comunidad podrá actuar contra el piso y de ésta manera proceder a la ejecución de la deuda sobre el mismo, ello produciría que el nuevo adquiriente vería como le pueden embargar lo que ahora es su piso o local por unas deudas que él no contrajo. Por último, la certificación puede reflejar que existen deudas pendientes relativas a períodos anteriores, es decir, que efectivamente hay deuda con la Comunidad, pero el nuevo propietario no se verá afectado por ellas puesto que son deudas que provienen de un período anterior al que la LPH hace responsable al nuevo adquiriente, ante estas deudas el nuevo propietario no tiene por qué temer por su propiedad.

Ante estos tres casos que se acaban de citar, sobre el contenido de la certificación, cabe la opción de que exista un error por parte del Secretario y en el caso de determinar que no hay deudas, pero realmente sí las hay, ello puede provocar un grave perjuicio para el nuevo propietario, es por ello que hay que determinar qué pasa en éstos supuestos. Pues bien, el artículo 9.1 e) párrafo 4º *in fine* ha determinado que "*el Secretario y el Presidente responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos*

[3] En éste sentido versa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 1ª, de 26 de abril de 2004, donde textualmente se dice "*con lo cual se evita pueda verse sorprendido por deudas del anterior propietario*".

consignados en la misma y de los perjuicios causados en su emisión", ello lo que quiere decir es que si se da dicho supuesto de error, el nuevo propietario verá como su piso o local responde de las deudas con la Comunidad, aunque en la escritura pública se había adjuntado la certificación de que no había deudas, por tanto el nuevo propietario, en éste caso, podrá ejercitar una acción de responsabilidad por culpa además de repetir contra el *tradens* lo que haya pagado por deudas suyas. La acción de responsabilidad, supone reclamar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a los órganos comunitarios. Una de las cuestiones que se plantea, respecto al presidente y el secretario, es saber si son responsables, ante la Comunidad, del montante de la deuda en caso de certificar su inexistencia. Hay autores[4] que dicen que parece ser que así tendría que ser, aunque la responsabilidad no será por el valor de las deudas en sí, sino que deberán responder de los daños y perjuicios que su culpa o negligencia hayan causado. Otra cuestión, que se plantea, es si presidente y secretario, como personas independientes, serán responsables frente al adquiriente, en éste caso, hay que recordar que la certificación negativa no exime al comprador de la afección real de la finca, por tanto, se entiende que secretario y presidente si han actuado negligentemente, deben responder ante el comprador de manera solidaria, o bien del pago de las deudas por gastos que no se certificaron, o bien por los perjuicios que la ejecución de la deuda ocasione al adquiriente de la finca.

Anteriormente, se ha dicho que en la escritura pública, de transmisión del piso o local, se debe de incluir la declaración contable, declaración que debe ir respaldada por la certificación de la Junta. Pues bien, es necesario que el notario, a la hora de inscribir, exija la certificación de la Junta ya que si no aparece dicha certificación no se podrá otorgar la escritura pública, a menos que se haya realizado una exoneración expresa por parte del adquiriente que permita realizar la escritura pública mediante la que se transmite el piso o local sin necesidad de la certificación de la Junta.

Impago de los gastos comunes.

Como he venido diciendo, la obligación más importante de los propietarios de un piso o local afecto al régimen de la propiedad horizontal es la obligación de pagar, lo que coloquialmente llamamos '*pago a la comunidad*'. Pues bien, es muy frecuente que ésta

[4] Así lo entienden los autores Gómez Martínez, Carlos y Gómez Martínez, Juan.

obligación no se satisfaga de la manera deseada, esto siempre ha sido así aunque con la época de crisis que estamos viviendo hoy en día esto se ha incrementado de forma notable.

En el momento que un propietario no paga en el tiempo y forma establecido por la junta (artículo 21.1 LPH), ello provocará un incumplimiento de la obligación, apareciendo así la figura del moroso. Dicho incumplimiento genera un crédito a favor de la Comunidad, es decir, el propietario del piso o local que no satisface dicha obligación, queda obligado a satisfacerlo de la manera más pronta posible, siendo así que, en caso de no satisfacerlo, por el principio general de responsabilidad patrimonial universal verá cómo se persiguen todos sus bienes hasta que la Comunidad vea satisfecho su crédito.

Hay que advertir, que hay dos supuestos en los que el impago de la contribución de los gastos comunes, se encuentra justificado. El primer de los supuestos es que no se reciba el servicio por el que se tiene que pagar, esto es, está perfectamente justificado no pagar aquel gasto que un propietario no reciba o disponga del servicio en cuestión, un ejemplo sería que se pretendiera hacer pagar el suministro de agua al propietario de una buhardilla a la cual no hay agua corriente. El otro supuesto de justificación de impago es el de imposibilidad absoluta de utilizar el servicio general, por ejemplo, dicho supuesto se da en el caso de que alguien sea propietario de un sótano que se encuentre incomunicado con los pisos, ello provocará que el propietario del sótano no tendrá ningún contacto con el servicio de portería, por lo que dicho propietario no deberá de abonar el pago de los gastos que surjan de la portería.

Privilegio del crédito.

Por lo dicho anteriormente, la LPH en su artículo 9.1 e) párrafo segundo prevé una preferencia de pago del crédito de la Comunidad derivado de los gastos comunes o generales, precisamente por la anualidad en curso y el año inmediatamente anterior citado anteriormente. Dicha dotación de preferencia viene equiparada al privilegio especial inmobiliario que se desprende del artículo 1923 del CC.

La preferencia de la satisfacción de los pagos de los gastos comunes, se sobrepone a la atribuida a los créditos hipotecarios y los refaccionarios[5], además del privilegio de los créditos salariales previstos en el Estatuto de los Trabajadores. Por tanto, los créditos a favor de la comunidad de propietarios se sitúan inmediatamente detrás de los créditos de naturaleza fiscal y de los créditos de los aseguradores.

Vías a adoptar ante copropietarios morosos.

Al no satisfacer la obligación y no tratarse de ninguno de los casos de justificación de impago, la Comunidad podrá optar por varias vías como son:

a. La redefinición de las deudas con la comunidad y la extensión temporal de la afección real sobre pisos y locales. En el apartado anterior '*Afección real del bien inmueble*' ya he tratado sobre el asunto.
b. Privar a los propietarios morosos del derecho de voto en las juntas y del derecho a impugnar judicialmente los acuerdos adoptados.
c. Iniciar una reclamación judicial contra el moroso.

De estas tres actividades que puede realizar la Comunidad, primero analizaré y comentaré la prohibición del derecho de voto, de los morosos, en las juntas y después me centraré en la que radica reclamación judicial.

Prohibición, a los propietarios morosos, del derecho de voto en las juntas.

Todos los propietarios de un piso o local, que se encuentra afecto al régimen de la propiedad horizontal, tienen derecho de voto en las juntas de propietarios que se celebran en su Comunidad. Éste derecho a voto, se ejerce de manera individual y por su coeficiente de la propiedad.

Si bien, frente a ésta regla general, existe una excepción, que es la privación del derecho de voto al propietario moroso, es decir, a aquel propietario que sea deudor de la Comunidad por deudas vencidas, cualquiera que sea su origen.

[5] Son los créditos que reflejan los ordinales 3º, 4º y 5º del artículo 1923 CC.

Dicha excepción apareció en la reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal aprobada por Ley 8/1999, de 6 de abril, siendo una de las principales novedades de la reforma. Se centra en la privación del derecho de voto al propietario que no se halle al corriente de las deudas vencidas frente a la Comunidad.

El artículo undécimo de la Ley 8/99 establece que el apartado 2 del artículo 15 de la vigente LPH queda redactado en los siguientes términos:

"*Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley*".

A tenor de lo que dispone el citado precepto, el legislador pretende dotar de otra medida para intentar que las comunidades puedan cobrar lo que les adeudan sus copropietarios y, del mismo modo, evitar que un propietario moroso tenga la capacidad de ejercitar sus derechos en una comunidad frente a la que no cumple sus obligaciones. Una de las obligaciones más importantes que deben satisfacer los propietarios de un inmueble regido por el régimen de la propiedad horizontal, como ya se ha dicho anteriormente, es la contribución a los gastos generales necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble [art. 9.1 e)], por tanto, lo que viene a decir el precepto 15.2 de la LPH es que en caso de no tener satisfechas dichas obligaciones, al propietario que adeude a la Comunidad, se le prohibirá ejercitar su derecho de voto en las juntas, por tanto, verán cómo se les prohíbe hacer valer su voto para tomar decisiones en la junta, que puede que les afecte a ellos mismos, como sería en el caso de acordar la liquidación de lo que adeuda.

Algunos autores se refieren a esta medida como un castigo[6], una privación de un derecho. La intención del legislador ha sido la de introducir una medida coactiva que tiende a procurar la máxima diligencia en el cumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos generales, sancionando al propietario moroso con la pérdida de un derecho

[6] Daniel Loscertales. Ed. Sepin. 1999.

inherente a su titularidad. Además de la privación del derecho a voto, se le prohíbe el derecho a impugnar los acuerdos adoptados por la Junta.

Para la validez de dicha privación de voto, se requiere de unos requisitos, que vienen establecidos en la LPH, en su artículo 16.2, el cual exige que en la convocatoria de la Junta se haga constar una relación de los propietarios que no se hallen al corriente de pagos de las deudas, con la advertencia de la privación de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2 del mismo cuerpo legal.

Por tanto, resulta fundamental situar el momento en el que nace la morosidad, para ello, aplicamos el artículo 1100 del CC, que dispone que "*incurren 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*", por tanto, el propietario será considerado moroso si no ha cumplido sus obligaciones dentro del plazo fijado por los estatutos o por la Junta.

Algunos autores consideran que la morosidad se inicia desde el requerimiento de pago[7], otros sin embargo, utilizan un criterio más práctico, y aplicando los apartados 1º y 2º del citado artículo 1100, entienden que habrá que estar al período de tiempo al que se refieran las cuotas emitidas, esto es, nace la mora una vez haya transcurrido el plazo, mensual o trimestral, en el que correspondía efectuar el pago periódico[8].

Esta última interpretación es la que encaja al tenor del art. 15.2 de la LPH que establece, para poder calificar como moroso a un propietario, a efectos de privarle de su derecho de voto, que éste no se encuentre al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad, por lo que será necesario que el período durante el que han de satisfacerse las cuotas haya vencido.

Ello supone que en el momento de convocarse la Junta de Propietarios, si no se tiene la cuota pagada que corresponde al mes o trimestre, se entenderá que no se está al corriente del pago y, por tanto, será procedente aplicar la sanción que impone el artículo 15.2 de la LPH.

A partir de la inclusión en la convocatoria de la Junta de la relación de morosos y la advertencia de privación del derecho de voto solo podrán liberarse de dicha condición mediante el pago, consignación o impugnación judicial de la deuda.

[7] Fuentes Lojo: La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma (Tomo I). Editorial Bosch.
[8] Daniel Loscertales. Propiedad Horizontal. Ed. Sepin 1999.

Por otro lado, la publicación de la relación de propietarios morosos cumple una doble función, primero de carácter constitutivo, ya que dichos propietarios adquieren en virtud de dicho acto la condición de morosos, y segundo de carácter formal, al servir de notificación al propietario, informándole de las consecuencias jurídicas que su incumplimiento provocará en sus derechos como propietario.

El último inciso del artículo 15.2 establece que "*el acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley*".

Ello supone que se deben de excluir los acuerdos que exigen para su aprobación la unanimidad de los propietarios presentes, que según señala la regla 1ª del artículo 17 de la LPH son aquéllos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. En consecuencia, pese a tener la condición de moroso, si realiza un pronunciamiento negativo en la Junta provocará que el acuerdo, que necesita de la conformidad unánime de los presentes, no pueda adoptarse con los requisitos legales.

Cabe la posibilidad de que los propietarios que sí están al corriente de pago, acuerden en la Junta que el propietario moroso, pese a no haber impugnado ni consignado la deuda, conserve el derecho de voto, siempre que se decida por unanimidad.

Por otro lado, puede darse que el propietario efectúe el pago del importe adeudado con posterioridad a la constitución de la Junta pero con anterioridad a la votación, ante tal situación se debe de plantear si el propietario puede intervenir en la Junta recuperando el derecho de voto. Es un supuesto discutible, donde no hay unanimidad en la doctrina[9], aunque una parte de la doctrina, que yo comparto, lo resuelve diciendo que, será ajustado al tenor de la Ley privarle del derecho de voto si en el momento de la constitución de la Junta no ha cumplido o impugnado la deuda, se entiende que ha de ser así porque, a tenor del artículo 15.2 LPH, para que el propietario evite la privación del derecho de voto, debe encontrarse al corriente de pago al inicio de la Junta, esto es, en el propio acto de constitución.

[9] Por ejemplo, una postura contraria a la que cito la sostiene el autor González Carrasco considerando este supuesto incluido dentro de la privación indebida del derecho de voto que legitima para impugnar el acuerdo al propietario al que se negó su derecho.

Privación indebida del voto.

A tenor del mencionado artículo 15.2 LPH, se permite la prohibición de voto al propietario moroso, es por ello que existe la posibilidad de que, en caso de error, se prive indebidamente de voto a un propietario.

Éste supuesto aparece si la Junta no respeta los requisitos de convocatoria previstos en el artículo 16 LPH o no se ajusta a lo previsto en el artículo 15.2 del mismo texto legal. En estos casos, al propietario se le estará privando ilegítimamente de su derecho de voto, por lo que éste, en virtud del artículo 18.2 LPH, se hallará facultado para impugnar judicialmente el acto de prohibición emanado por la Junta, y sólo por esta causa cuando el voto privado hubiera podido alterar el régimen de mayorías necesarias para celebrar la Junta, o el sentido de alguno de los acuerdos tomados, ello es así por el principio de conservación de los actos jurídicos.

En el proceso judicial, al propietario le bastará, para acreditar la ilicitud de la privación de voto, demostrar que había pagado o consignado la deuda o impugnado el acuerdo en el que se establecieron las cuotas. En cualquier caso, el propietario que se ha determinado que es moroso, si asiste a la Junta en la que tiene prohibido el derecho a voto, debe de manifestar su voluntad negativa al acuerdo que posteriormente quiera impugnar y ello debe consignarse en el libro de actas, puesto que si demandara un acto el cual no ha manifestado su voluntad negativa por un previo silencio, iría contra sus propios actos.

Constitucionalidad a la privación del derecho a voto.

Ante la permisividad que establece la LPH de privar del derecho a voto a los propietarios morosos, se planteó la cuestión de si dicha privación vulnera el derecho a la igualdad personal, que como se sabe es derecho fundamental amparado en el artículo 14 de la Constitución Española. Los autores que se han planteado dicha cuestión, han concluido que, la privación al voto, se trata de una previsión normativa que en ningún caso choca con el principio de igualdad. Se trata de una medida que apela a la exigencia de simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones, cuyo objeto es el de privar del derecho a decidir sobre asuntos relativos a la comunidad a aquellos que no cumplen sus obligaciones.

Corroborando la constitucionalidad de la medida, el Tribunal Constitucional determinó que "*la necesidad de compaginar los derechos y deberes de una pluralidad de propietarios, justifica la fijación legal o estatutaria, de límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de los respectivos titulares*[10]."

Reclamación judicial del pago de gastos comunes.

Otra vía, que puede adoptar la Comunidad, contra los propietarios morosos viene establecida en el artículo 21.1 *in fine* LPH donde establece que el presidente o administrador de la Comunidad, en caso de impago de los gastos comunes de uno de los propietarios de un piso o local del inmueble, podrán exigir dicho pago judicialmente, a través del proceso monitorio, si así se hubiera acordado en la junta de propietarios.

Pues bien, vemos como la propia LPH dice que el procedimiento a seguir es el proceso monitorio, este proceso viene regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en adelante LEC, en sus artículos del 812 al 818 ambos incluidos. Son por tanto, siete artículos que regulan las características de este procedimiento, si bien en materia de propiedad horizontal surgen especialidades.

El proceso monitorio es un instrumento que sirve para crear rápidamente un título ejecutivo sin necesidad de un proceso ordinario previo, con la única base de que la parte interesada, en éste caso la Comunidad, presente ante el tribunal un documento con el que fundadamente pueda acreditarse una deuda dineraria por cualquier importe, líquida, determinada, vencida y exigible, éste documento lo debe de presentar el representante de la Comunidad que es o bien, el presidente, o bien, el administrador. El citado proceso, se entiende como un proceso especial, plenario y rápido que tenderá a la creación de un título ejecutivo, con plenos efectos de cosa juzgada en aquellos casos determinados por la Ley.

Por tanto, una vez que aparecen morosos en una Comunidad, se puede optar por la vía del proceso monitorio, vía que al tratarse de un inmueble regido por el régimen de la propiedad horizontal debe de llevarse a cabo con unas especialidades propias que vienen determinadas por ley.

[10] Sentencia del TC de 21 de octubre de 1993.

Especialidades del proceso monitorio en materia de propiedad horizontal.

En el momento en que un propietario de un piso, regido por el régimen de la Propiedad Horizontal, presenta deudas consistentes en el impago de gastos comunes del inmueble, se interpondrá ante él un procedimiento monitorio, procedimiento que presenta varias especialidades que vienen recogidas en la LEC y en la LPH.

La primera especialidad que nos encontramos es a la hora de acudir al propio procedimiento, el artículo 812.1 dice que la deuda de la cual se pretenda el pago, debe de acreditarse mediante documentos que aparezcan firmados por el deudor o con su sello, o bien, que se presenten facturas, albaranes de entrega, telegramas, etc. Si bien, lo que dispone éste precepto no se da en los casos de impago de la comunidad, ya que no se tiene ningún documento firmado por el deudor, es por ello, que el mismo artículo 812.2 LEC, prevé unas especialidades en las que dice que '*cuando se trate de deudas que reúnan los requisitos establecidos en dicho apartado*[11]*, podrá acudirse al procedimiento monitorio*', especialmente en su número 2º del apartado 2 del artículo 812 hace referencia a que se podrá interponer el proceso monitorio '*cuando la deuda sea acreditada mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios inmuebles urbanos*', por tanto, la primera especialidad para el procedimiento monitorio en caso de impago a la comunidad es que no se necesita un documento firmado por el deudor, sino que la propia ley prevé que basta con las certificaciones de impago.

La segunda especialidad que recoge la propia LEC, viene establecida en su artículo 813, el cual hace referencia a la competencia, el cual nos dice que para los casos del impago de cantidades en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios, es competente además del Juzgado de Primera Instancia del domicilio o residencia del deudor, o de no ser conocido, el lugar en el que el deudor pudiera ser hallado, que es la regla general, el citado artículo dice que '*también será competente el Juzgado del lugar en donde se halle la finca, a elección del solicitante*', por tanto, es de entender que en éstos casos lo normal será que el solicitante (que será el Presidente o Administrador de la Comunidad) inste el procedimiento monitorio en el Juzgado donde se halle sita la

[11] Dichos requisitos son que la deuda sea dineraria, vencida, de cantidad determinada y exigible.

finca en cuestión, por el hecho de que es de suponer que le será más cómodo a la parte activa del proceso dicho Juzgado.

La tercera especialidad, la encontramos también en la LEC, en su artículo 815.2 que trata sobre las notificaciones del requerimiento de pago. En éste precepto se dice que las reclamaciones de deuda referidas al impago de la comunidad, se deben de notificar en el '*domicilio previamente designado por el deudor para las notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la comunidad de propietarios. Si no se hubiere designado tal domicilio, se intentará la comunicación en el piso o local, y si tampoco pudiere hacerse efectiva de este modo, se le notificará conforme a lo dispuesto en el artículo 164 de la presente Ley*', el citado artículo 164 LEC hace referencia a la comunicación edictal.

Por tanto, en éste precepto, se articula una correlación de lugares que en defecto de uno de ellos se debe de pasar al otro, no siendo indistinto notificar el requerimiento en un lugar u otro, sino que se debe de seguir el orden establecido por ley y únicamente en defecto de uno, ir al otro.

La importancia de notificar el requerimiento de pago al deudor se puede tildar de capital importancia, ya que una de las características generales del procedimiento monitorio es el de que en caso de silencio del deudor, en el monitorio, la ley permite en base a ese silencio despachar ejecución. Pues bien, al ser muy importante asegurarse de que el deudor llega a tener conocimiento del requerimiento que le están haciendo, la ley prevé todos los supuestos citados anteriormente y la especialidad en éste caso radica en que en las deudas por impago de gastos comunes de una Comunidad se permite la comunicación edictal, cosa que en las demás deudas que pueden ir por vía del proceso monitorio hay doctrina minoritaria que considera que sí que se puede y otro sector más mayoritario que dice que no debe darse la comunicación edictal.

Éstas son las tres especialidades que prevé la LEC acerca de las deudas que consisten en el impago de los gastos comunes de la Comunidad de propietarios, como se ha visto son especialidades que aparecen en el documento que permite acceder al procedimiento, especialidad en la competencia territorial y especialidad en el lugar y forma de practicar el requerimiento. Si bien, éstas son las especialidades de la LEC, no son las únicas, la LPH prevé una serie de especialidades.

Las especialidades de la LPH aparecen en el artículo 21 del citado cuerpo legal que siguen la redacción dada por la Disposición final 1ª.2 LEC.

La LPH en el artículo 21 punto segundo establece que se requiere, para iniciar el procedimiento monitorio, una previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios. La certificación, debe de presentarla quien actúa como secretario de la Junta, con el visto bueno del presidente, además añade el precepto que el citado acuerdo debe de ser notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

Seguidamente, en el punto tres del citado artículo 21 de la LPH se hace mención a la cantidad que se puede reclamar en el procedimiento monitorio, diciendo que además de reclamar la cantidad adeuda en concepto de gastos comunes se le podrá añadir la cantidad derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

Otra de las especialidades que regula la LPH se da en el supuesto de que en caso de venta del piso, el cual su propietario anterior ha dejado unas cuotas impagadas, éste propietario anterior si responde solidariamente del pago de la deuda, la petición inicial podrá dirigirse contra él, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo, añade el precepto que '*se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente, en todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente*'.

Otra de las especialidades que aparecen, se encuentra en el artículo 21.5 LPH, el cual me detendré en el epígrafe posterior, el cual dice que '*cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.*

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado'.

La última especialidad que se establece en la LPH es sobre la utilización de los servicios profesionales de abogado y procurador, el cual nos dice que cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren dichos servicios para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la LEC, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En el supuesto de que existiera oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Embargo preventivo.

En virtud de lo que dispone el artículo 21.5 de la LPH, en el caso de la oposición del deudor a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor, que es la Comunidad de propietarios, tiene facultad para solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes del deudor que hagan frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

Este embargo preventivo que prevé la LPH, se configuró en la reforma de la Ley 8/1999 en la que se dijo por primera vez que '*la oposición del deudor a la petición inicial del proceso monitorio, concedía a la Comunidad acreedora la facultad de solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél*', a tenor de lo que disponía dicha Ley, se excusaron los requisitos del antiguo embargo preventivo de la LEC de 1881.

En la actual reforma de la LEC, el embargo preventivo aparece como una medida cautelar específica, recogida en el artículo 727.1ª, lo que supone que es una medida que reúne las características de temporalidad, provisionalidad, instrumentalidad, susceptibilidad de modificación y alzamiento y posible sustitución por otra medida menos onerosa para el deudor. Para que se pueda adoptar el embargo preventivo, es necesario que se den una serie de supuestos, recogidos en el 728 LEC, que son:

1. Que la Comunidad, como acreedora, sea capaz de acreditar el peligro de mora procesal, es decir, el riesgo de la demora o la infructuosidad de la tutela judicial que en su día pudiera merecerse.

2. Debe de existir una apariencia de buen derecho, ello quiere decir que sin prejuzgar el fondo del asunto, debe de ser positivo el juicio indiciario de la existencia del derecho reclamado.
3. Que la Comunidad, como parte solicitante, ofrezca caución suficiente para responder de forma rápida y eficaz, de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse.

Como regla general, dichas medidas cautelares se acordaran previa audiencia del demandado, así lo dispone el 733.1 LEC, si bien, cabe la excepción recogida en el mismo artículo, inciso segundo, que dice que se podrá acordar una medida cautelar sin contradicción previa en los casos que, a instancia de parte se alegue razones de urgencia o que la audiencia previa puede comprometer el buen fin de la medida cautelar.

Pues bien, a tenor de lo que dispone el artículo 21.5 párrafo segundo de la LPH, se desmonta la necesidad de alegar y probar los presupuestos citados anteriormente ya que el precepto dice que '*el tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución*', por tanto, dichos presupuestos se debe de entender que se tendrán presuntos.

Por último, se dice que '*el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado*', con ello se restringe la posibilidad de caución sustitutoria de las medidas cautelares de los artículos 746 y 747 de la LEC.

Legitimación en el juicio monitorio.

En el juicio monitorio de la propiedad horizontal, hay que determinar quiénes pueden ser legitimados activos y quiénes serán los legitimados pasivos.

Respecto a la legitimación activa, se debe de entender que es legitimado activo el Presidente de la Comunidad para el ejercicio de las acciones judiciales encaminadas al cobro de las deudas ocasionadas por el impago de gastos comunes por parte de algún propietario. Dicha legitimación se establece claramente en el artículo 13.3 LPH, que hay que poner en relación con los artículos 6.1.5º y 7.6 de la LEC.

Además de la legitimación del Presidente, el Vicepresidente de la Comunidad si es que hay, en ausencia, vacante o enfermedad del Presidente, también podrá representar a la Comunidad den un juicio monitorio.

Por último, en la legitimación activa hay que añadir la figura del Administrador de la Comunidad, el cual en virtud del artículo 21.1 LPH también disfruta de ésta legitimación si se ha acordado previamente en la Junta de propietarios.

En el otro lado del juicio monitorio, aparece la legitimación pasiva. Ésta corresponde, en principio, al propietario del piso o local que ha incurrido en el impago de las cuotas a la Comunidad, a efectos de responsabilidad es indistinto que el propietario viva o no en el piso o local.

Así como establece el artículo 21.4 LPH, existe la posibilidad de que se extienda la legitimación pasiva, esto se da en el caso de que se venda un piso o local el cual tiene impagos a la Comunidad, en dicho caso, si el propietario anterior responde solidariamente del pago de la deuda, la Comunidad podrá dirigir contra él la petición inicial, pero también puede dirigirse contra el titular registral del piso o local y además ambos codemandados tienen el derecho de repetir contra su codemandado. Pues bien, aquí ya aparecen más figuras de legitimación pasiva, como son el titular registral y el antiguo propietario.

Además, en el caso de que haya tenido lugar un reciente cambio de titularidad en el que el propietario anterior adeudaba parte de gastos devengados en años anteriores y éstos no constan en la escritura de compraventa, deberá ser demandado el propietario anterior y el propietario actual, a fin de discutir las razones por las que se sostenga la condición de obligado '*ob rem*' de pagar los gastos comunes.

Por tanto, en la legitimación pasiva, lo normal es que encontremos el propietario del piso o local, sin perjuicio de que en los casos de venta del local o piso pueda llegar dicha responsabilidad al nuevo propietario o al nuevo titular registral.

Prescripción de la acción.

Respecto a la prescripción de la acción de reclamar los gastos comunes que se adeudan, la doctrina es unánime en determinar que no hay que mirar lo que dispone el artículo 1966.3ª CC, que hace referencia a los cinco años, sino que el plazo prescriptivo para las acciones personales que no tengan asignado término especial de prescripción es el de quince años, que viene regulado en el artículo 1964 del CC, corroborando dicha afirmación hacen referencia varias sentencias como la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 7 de abril de 2004 o la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 9 de enero de 2002.

Conclusión.

En éste trabajo he analizado qué es el régimen de la propiedad horizontal y donde se aplica. Determinado ello, me he centrado en las obligaciones que deben de cumplir los propietarios de un piso o local, regido por el régimen de la propiedad horizontal, concretamente me he centrado en la obligación del pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, recogido en el artículo 9.1 e) LPH, dicha obligación viene determinada según la cuota de participación, de cada propietario, debidamente asignada en el título constitutivo o en los estatutos y así lo disponen varias sentencias como la del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1989 o la de 2 de febrero de 1991.

Seguidamente he analizado qué consecuencias conlleva el no cumplir dicha obligación.

Pues bien, a lo largo del trabajo he ido reiterando que dicha obligación es la más habitual e importante de las obligaciones que deben de satisfacer los propietarios de un piso o local regido por el régimen de la propiedad horizontal. Es por ello, que hoy en día, su incumplimiento genera el verdadero caballo de batalla de las Comunidades de vecinos.

Ante ello, la Ley se ha visto obligada a reformarse y a acoplarse a los tiempos actuales. Fruto de las diversas reformas, se creó la posibilidad de que las Comunidades pudieran requerir los cobros, de esos impagos sobre los gastos comunes, mediante un

procedimiento especial y rápido que es el procedimiento monitorio, de ésta manera evitarse el tener que ir por la vía del juicio ordinario el cual provocaba que los procesos se dilatasen demasiado en el tiempo. Además, también se ha visto como las Comunidades tienen la capacidad de reclamar lo que se les adeuda, aunque el propietario venda su piso o local, mediante la afección real del bien inmueble, determinando que el cómputo de la afección real debe de efectuarse desde la fecha de transmisión del inmueble y no desde la presentación de la demanda, en éste sentido versa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, sección 5ª, de 9 de setiembre de 1999.

En definitiva, con el proceso monitorio se ha conseguido agilizar procesalmente la reclamación del cobro a través de una doble vía.

La primera, es la ampliación del ámbito de legitimación activa, la cual anteriormente estaba reservada al Presidente de la Comunidad de propietarios, mientras que hoy en día se ha hecho extensible al Administrador, si se acuerda en la Junta de propietarios, así lo establece el artículo 21.1 *in fine* de la LPH.

Por otro lado, la segunda vía es la supresión del requerimiento previo extrajudicial, que en caso de producirse, queda como gasto a cargo del deudor, así lo determina el artículo 21.3 LPH.

Por último, recalcar que con la aparición del proceso monitorio, se consigue asegurar el cumplimiento de la sentencia, puesto que hay posibilidad de acordar el embargo preventivo de los bienes del deudor, como medida cautelar típica del artículo 727.1ª LEC, lo cual asegura que la Comunidad de vecinos vea satisfecho su intención de cobro, en éste sentido trata la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, sección 5ª, en relación con el auto núm. 83/2008 de 4 abril AC 2008\2223 , concretamente en su Fundamento Jurídico tercero en su primero y segundo párrafo.

Bibliografía:

- Propiedad y derechos reales de goce, Principios de Derecho Civil IV. Carlos Lasarte.
- La Ley de Propiedad Horizontal. Carlos Gómez Martínez y Juan Gómez Martínez. Ed. Aranzadi.
- Derecho Procesal Civil, Ejecución forzosa y Procesos Especiales. Andrés de la Oliva Santos, Ignacio Díez-Picazo Giménez, Jaime Vegas Torres.
- Derecho Jurisdiccional II, proceso civil. Juan Montero Aroca, Juan Luis Gómez Colomer, Silvia Barona Vilar, María Pía Calderón Cuadrado.

Revistas:

- Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, jurisprudencia y legislación. *Europea de Derecho. Editorial Jurídica.*
- Actualidad Inmobiliaria, número 2, febrero 2000.

Cuerpos Legales:

- Real decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos.