

FACULTAT DE DRET



**UNIVERSITAT DE
BARCELONA**

DICTAMEN JURÍDIC

La pretensió de reclamació de despeses comunes per la comunitat de propietaris a Catalunya

Treball final del Màster d'accés a l'advocacia- Gener 2022

Pablo J. Romero Arroyo

NIUB: 16793162

Tutora: Dra. Miriam Anderson

ÍNDIX

	Pàgines
1. INTRODUCCIÓ	4
1.1. Antecedents fàctics	
1.1.1. D'acord amb el relat del consultant	4
1.1.2. En relació amb les altres parts afectades/interessades	5
1.1.3. Competència	5
1.2. Documentació examinada	
1.2.1. Documentació facilitada pels consultants	6
1.2.2. Documentació obtinguda pel lletrat	6
1.3. Mancances a tenir en compte a l'emetre el dictamen	6
1.4. Objecte del dictamen	
1.4.1. Qüestions substantives	7
1.4.2. Qüestions processals	7
2. ANÀLISI JURÍDIC	8
2.1. Fonts aplicables al cas	
2.1.1. Normativa aplicable	8
2.1.2. Jurisprudència i doctrina aplicable	8
2.1.3. Altres	9
2.2. Anàlisi del cas	
2.2.1. Qüestions substantives	
2.2.1.1. A qui s'han de reclamar els deutes pendents?	9
2.2.1.2. Quin tipus de deutes (ordinaris o extraordinaris) es poden reclamar?	13
2.2.1.3. Es pot pretendre el cobrament de les despeses meritades fa 25 anys?	15
2.2.1.4. Quins drets té la comunitat de propietaris sobre els elements privatis de cara al cobrament de les quantitats degudes?	21

2.2.2. Qüestions processals	
2.2.2.1. Quin procediment (extrajudicial o judicial) hauria de seguir-se per a la reclamació o reclamacions?	24
2.2.2.2. Contra qui s'haurien de dirigir els procediments judicials?	27
2.2.2.3. Quines defenses podrien fer servir els demandats?	32
❖ CONCLUSIONS	38
❖ EMISSIÓ DEL DICTAMEN	40
❖ LLISTAT BIBLIOGRÀFIC	41
❖ ANNEXOS	43
○ Enunciat del Dictamen Jurídic del Màster d'accés a l'Advocacia	43
○ Notes simples registrals	44

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Antecedents fàctics

1.1.1. D'acord amb el relat del consultant

Els representats de dues comunitats de propietaris plantegen a la Clínica Jurídica de Dret Immobiliari i Mediació Residencial (*ClinHab*) de la Facultat de Dret de la Universitat de Barcelona què poden fer per reclamar els deutes que dues entitats privatives els hi deuen en concepte de despeses ordinàries i extraordinàries. Els impagaments, segons s'indica, en alguns casos superen els 25 anys, i durant aquest temps hi ha hagut diverses transmissions de titularitat d'aquests habitatges, dels quals la comunitat ha perdut el compte.

Els representants ens indiquen que durant tot aquest temps no han disposat d'administrador de finques, per la qual cosa tampoc hi ha hagut cap responsable que especialment controlés el dia a dia de les comunitats, donat que els presidents i secretaris no han estat gaire al cas.

Com a conseqüència d'aquesta improvisació a l'hora d'administrar la comunitat de propietaris, en cap moment s'ha realitzat, per part de cap representant, ni tampoc s'ha tractat a cap junta ordinària o extraordinària, l'enviament de reclamacions extrajudicials als propietaris morosos.

Els consultants entenen que és l'hora, després de tants anys, d'iniciar la reclamació d'aquests deutes, donat que l'impagament d'aquests propietaris morosos acaba sent resolt per altres propietaris, no morosos, els quals reclamen que la comunitat faci un pas endavant i engegui els mecanismes de reclamació als incomplidors amb la comunitat. Entenen que hi ha deutes que, potser, ja no poden recuperar després de tants anys, però que n'hi ha d'altres, els més recents i propers en el temps, que sí es podrien reclamar extrajudicialment o, en últim terme, judicialment.

1.1.2. En relació amb les altres parts afectades/interessades

Des de la perspectiva de qui pateix les conseqüències d'aquest impagament, la part afectada i interessada en la resolució d'aquest conflicte és la comunitat de propietaris.

Els morosos, des d'una altra posició, són també part interessada en tant són els actors passius a qui se'ls hi han de reclamar les obligacions vençudes amb la comunitat. No totes les quotes degudes són d'un únic titular, doncs en la generació del deute hi ha hagut diferents deutors al llarg del temps com a conseqüència que els habitatges han canviat de titularitat els darrers anys. En aquest sentit, cal

estudiar quina part de responsabilitat poden tenir antics i actuals titulars sobre el total del deute a la comunitat de propietaris.

Els anteriors propietaris, no veuen just que, passats els anys, se'ls hi pugui reclamar cap deute. Al·leguen que, quan van realitzar la venda de l'habitatge, van ser alliberats de totes les seves responsabilitats i deutes a l'habitatge, incloses les reclamacions per deutes amb la comunitat.

D'altra banda, els actuals propietaris es pregunten quina part de responsabilitat tenen respecte els deutes contrets anteriorment a la compra de l'habitatge, dels quals no volen respondre, doncs entenen que no han sigut generats per ells i haurien d'haver sigut liquidats per la part venedora en l'operació de compravenda de l'habitatge. A més, pregunten quin és el nombre màxim d'anys que se'ls hi pot reclamar, i si podran demanar alguna responsabilitat a la comunitat de propietaris o venedors per aquests deutes no contrets per ells.

1.1.3. Competència

Les dues comunitats de propietaris consultants i afectades es troben a Catalunya (concretament, a Cornellà de Llobregat).

La Constitució Espanyola, a l'article 149.1.8è., esmenta que l'Estat té competències exclusives en relació amb la *«legislació civil, sens perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allà on existeixin»*.

El Codi civil espanyol, a l'article 10.1, recull que *«la possessió, la propietat, i els altres drets sobre bens immobles, així com la seva publicitat, es regiran per la llei del lloc on hi siguin»*. L'article 13.2 del mateix Codi recull el *«ple respecte als drets especials o forals de les províncies o territoris en què estan vigents, [on] regirà el Codi Civil com a dret supletori, en defecte del que ho sigui a cadascuna d'aquelles segons les seves normes especials»*.

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya, a l'article 129, referent al Dret civil, menciona que *«correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix en tot cas a l'Estat. Aquesta competència inclou la determinació del sistema de fonts del dret civil de Catalunya»*.

Així mateix, l'article 111-3 del Codi civil de Catalunya estableix que *«el dret civil de Catalunya té eficàcia territorial [...]»*, l'article 111-4 CCCat esmenta que *«les disposicions d'aquest Codi constitueixen el dret comú a Catalunya i s'apliquen supletòriament a les altres lleis»*, i l'article 111-5 diu que *«les disposicions del dret civil de Catalunya s'apliquen amb preferència a qualssevol altres. El dret supletori només*

regeix en la mesura que no s'oposa a les disposicions del dret civil de Catalunya o als principis generals que l'informen».

El Dret aplicable per a conèixer d'aquest assumpte, al tractar-se d'un immoble situat a Catalunya, correspon al Dret Civil Català, dret comú a tot el territori de Catalunya, i, per tant, correspon l'anàlisi d'acord amb el Codi civil de Catalunya.

Referent a la interpretació de les normes i l'aplicació del dret civil català, seran competents per a conèixer d'aquest assumpte els tribunals espanyols situats en territori català, com són els Jutjats de Primera Instància i Instrucció, les Audiències Provincials i el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. En aquest sentit, la principal jurisprudència i doctrina ve facilitada per les Audiències Provincials (doctrina menor), i pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, màxim garant del dret civil a Catalunya i coneixedor dels recursos de cassació que afecten al dret civil propi, d'acord amb l'establert als articles 73 LOPJ i 478 LEC.

1.2. Documentació examinada

1.2.1. Documentació facilitada pels consultants

No s'ha facilitat cap documentació per part de les comunitats de propietaris.

1.2.2. Documentació obtinguda pel lletrat

D'acord amb el transmès, es demanen les notes simples registrals dels dos habitatges que han impagat a les comunitats de propietaris amb l'objectiu d'esbrinar si en l'actualitat existeixen càrregues sobre l'entitat¹.

1.3. Mancances a tenir en compte a l'emetre el dictamen

Tot i que com s'ha exposat amb anterioritat, podem suposar que els representants de les comunitats de propietaris no havien fet una correcta gestió de la comunitat, hagués sigut profitós poder veure i llegir les actes de les reunions de juntes ordinàries i extraordinàries que durant els darrers anys s'haguessin pogut produir a les respectives comunitats de propietaris. Així mateix, també altre documentació en relació amb les juntes convocades com: comunicacions, documentació comptable o qualsevol altre document rellevant de les reunions i de la comunitat.

¹ Les dues notes simples es troben adjuntes a l'Annex 6.2 d'aquest Treball. Per protegir la identitat de totes dues entitats, s'han tachat les dades identificatives dels habitatges. En tot cas, les dues notes simples es troben sota la custòdia del ClinHab, per la qual cosa, en cas que es volgués corroborar la seva autenticitat, és possible dirigint-se directament al responsable del tractament d'aquestes dades.

Amb aquesta documentació es podria haver assegurat si, tot i el que diuen els consultants, veritablement no hi va haver cap comunicació amb els propietaris morosos, o si aquest tema s'hagués tractat en alguna reunió de junta.

A més d'això, també hagués sigut profitós haver tingut contacte amb el secretari i president de la comunitat de propietaris en el moment de la transmissió dels immobles (any 2015, segons les notes simples), donat que eren ells els responsables d'emetre i donar el vistiplau², respectivament, de la certificació relativa a l'estat dels deutes amb la comunitat que estableix l'article 553-5.2 CCCat.

Per altra banda, tal i com més endavant podrà observar-se, hagués sigut també d'utilitat tenir accés a les escriptures de compravenda dels habitatges afectats per l'impagament, donat que en elles hauria de recollir-se, pel notari, l'expressa exoneració per part de l'adquirent d'aquesta certificació a la qual obliga l'article 553-5.2 CCCat.

1.4. Objecte del dictamen

1.4.1. Qüestions substantives

Les qüestions substantives i de fons són la base de l'estudi jurídic del present cas sense el qual no seria possible emetre un dictamen on es poguéssim resoldre els dubtes que traslladen les comunitats de propietaris, així com tampoc es podria donar una resposta concreta als interessats i afectats.

En aquest sentit, cal plantejar quatre preguntes que requereixen resposta:

1. A qui s'han de reclamar els deutes pendents?
2. Quin tipus de deutes (ordinaris o extraordinaris) es poden reclamar?
3. Es pot pretendre el cobrament de les despeses meritedes fa 25 anys?
4. Quins drets té la comunitat de propietaris sobre els elements privatis de cara al cobrament de les quantitats degudes?

1.4.2. Qüestions processals

Resoltes les qüestions substantives del cas, caldrà estudiar quins mecanismes i opcions té la comunitat de propietaris per a poder reclamar als morosos les quantitats impagades i degudes, i com podran respondre els demandats.

² D'acord amb l'article 553-5.3 CCCat, «*el certificat a què fa referència l'apartat 2 no requereix el vistiplau de la presidència si l'administració de la comunitat la duu un professional que n'exerceix la secretaria*». En aquest cas, no hi havia administrador de finques, per la qual cosa, sí era necessari el vistiplau de la presidència.

En conseqüència, respecte a aquestes futures accions caldrà respondre les següents tres qüestions:

1. Quin procediment (extrajudicial o judicial) hauria de seguir-se per a la reclamació o reclamacions?
2. Contra qui s'haurien de dirigir els procediments judicials?
3. Quines defenses podrien fer servir els demandats?

2. ANÀLISI JURÍDIC

2.1. Fonts aplicables al cas

2.1.1. Normativa aplicable

- Constitució Espanyola
- Estatut d'Autonomia de Catalunya
- Llei 1/2000, del 7 de gener, d'Enjudiciament Civil
- Llei 29/2002, del 30 de desembre. Primera llei del Codi civil de Catalunya
- Llei 5/2006, del 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals
- Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

2.1.2. Jurisprudència i doctrina aplicable

- STS 242/2020 (secció 1^a), del 3 de juny (ECLI:ES:TS:2020:1564)
- STS 182/2021 (secció 1^a), del 30 de març (ECLI:ES:TS:2021:1265)
- STS 769/2021 (secció 1^a), del 4 de novembre (ECLI:ES:TS:2021:4186)
- STJC 25/2013, del 4 de abril (ECLI:ES:TSJCAT:2013:5314)
- SAP Granada de 9 de març de 1993 (AC 1993/304)
- SAP Albacete de 26 d'octubre de 1993 (AC 1993/2026)
- SAP Madrid de 27 d'abril de 1994 (AC 1994/712)
- SAP Àvila de 16 de juliol de 1998 (AC 1998/1547)
- SAP Barcelona 415/2009 (secció 16^a), del 28 de juliol (ECLI:ES:APB:2009:8232)
- SAP Girona 227/2011 (secció 2^a), del 23 de maig (ECLI:ES:APGI:2011:1084)
- SAP Barcelona 392/2011 (secció 11^a), del 20 de juliol (ECLI:ES:APB:2011:7611)
- SAP Barcelona 27/2012 (secció 11^a), del 30 de gener (ECLI:ES:APB:2012:525)
- SAP Barcelona 514/2013 (secció 19^a), del 28 de novembre (ECLI:ES:APB:2013:12457)
- SAP Barcelona 560/2014 (secció 1^a), de 4 de desembre (ECLI:ES:APB:2014:14536)
- SAP Barcelona 246/2016 (secció 11^a), del 2 de setembre (ECLI:ES:APB:2016:9210)
- SAP Sevilla 310/2016 (secció 5^a), del 16 de setembre (ECLI:ES:APSE:2016:1953)
- SAP Barcelona 149/2017 (secció 4^a), de 14 de març (ECLI:ES:APB:2017:3087)

- SAP Barcelona 170/2017 (secció 11^a), del 3 de maig (ECLI:ES:APB:2017:4444)
- SAP S^a Cruz de Tenerife 317/2017 (secció 3^a) de 13 de juliol (ECLI:ES:APTF:2017:1358)
- SAP Lleida 492/2017 (secció 2^a), del 20 del desembre (ECLI:ES:APL:2017:806)
- SAP Lleida 114/2018 (secció 2^a), del 12 del març (ECLI:ES:APL:2018:103)
- SAP Barcelona 102/2018 (secció 11^a), del 15 de març (ECLI:ES:APB:2018:1129)
- SAP Barcelona 209/2018 (secció 18^a), del 30 d'abril (ECLI:ES:APB:2018:3197)
- SAP Barcelona 292/2018 (secció 16^a), del 20 de juny (ECLI:ES:APB:2018:6161)
- SAP Barcelona 314/2018(secció 19^a), de l'11 de juliol (ECLI:ES:APB:2018:7036)
- SAP Barcelona 486/2018 (secció 14^a), del 10 d'octubre (ECLI:ES:APB:2018:9748)
- SAP Girona 490/2018 (secció 2^a), de 20 de desembre (ECLI:ES:APGI:2018:1514)
- SAP Barcelona 683/2019 (secció 13^a), del 12 de juny (ECLI:ES:APB:2019:6707)
- SAP Barcelona 1181/2019 (secció 13^a), del 26 de novembre (ECLI:ES:APB:2019:13709)
- SAP Barcelona 614/2019 (secció 1^a), del 27 de novembre (ECLI:ES:APB:2019:14096)
- SAP Lleida 108/2020 (secció 2^a), del 13 de febrer (ECLI:ES:APL:2020:104)
- SAP Barcelona 984/2020 (secció 13^a), del 22 de desembre (ECLI:ES:APAL:2020:1235)

2.1.3. Altres

- Resolució del 27 juny del 1986 de la Direcció General del Registre i del Notariat (RJ\1986\3845)
- Resolució del 30 juny del 1986 de la Direcció General del Registre i del Notariat (RJ\1986\3846)
- Resolució del 7 de juliol del 1986 de la Direcció General del Registre i del Notariat (RJ\1986\4928)
- Acords d'unificació de criteris de les seccions civils de l'Audiència Provincial de Barcelona, del 15 de novembre de 2019

2.2. Anàlisi del cas

2.2.1. Qüestions substantives

2.2.1.1. A qui s'han de reclamar els deutes pendents?

Tal i com esmenta l'article 553-45 CCCat, les contribucions al pagament de les despeses comunes han de sufragar-se pels propietaris d'acord amb *«llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta»*.

Qui resta obligat al pagament de les despeses comunes és qui té la condició de propietari a l'hora de produir-se l'obligació de satisfer les despeses comunitàries, és a dir, quan la comunitat requereix el pagament, no quan l'aprova.

És el que es coneix, doctrinalment, com obligacions *propter rem*, les quals van lligades a la titularitat de la cosa³.

Aquesta és una obligació accessòria, doncs no neix per una vinculació directe per la qual una persona s'hagi obligat a fer o no fer una cosa, sinó perquè qui és titular d'un dret real n'és també subjecte passiu i obligat de la prestació que es contrau per raó de la cosa objecte del dret real⁴.

En aquest cas, l'obligació que es contrau per raó de la cosa és la contribució a les despeses comunes amb la comunitat de propietaris que l'article 553-45 CCCat esmenta, i qui està obligat a contribuir-hi és el titular de l'element privatiu en el moment de la meritació de l'obligació.

Al supòsit de referència, els deutes, segons se'ns ha presentat anteriorment, daten en alguns casos, de fa més de 25 anys, i en aquest període de temps hi han hagut diverses transmissions dels habitatges, sent les més recent, i de les quals es tenen coneixement, les que es van produir l'any 2015, les quals són de referència en aquest dictamen, trobant-se les notes simples als annexos del Treball.

Sorgeixen dubtes, per tant, quan es transmet l'habitatge i hi ha quotes o despeses que resten pendents, confonent-se els obligats al pagament entre els diferents propietaris de l'habitatge: antics titulars/transmitents i nous propietaris/adquirents.

La Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, va ser modificada per la Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, sent vigent el seu

³ Esmeta MORGADO FREIGE, MARIA PILAR, *La propiedad horizontal de hecho*. Editorial Dykinson, 2019, p. 160, a les seves notes a peu de pàgina el següent: «[...] ZURILLA CARIÑANA, *Op. cit*, pág. 252 opina que en este tema debe imponerse una actuación prudente pues la categoría de las obligaciones "propter rem" es de carácter puramente doctrinal, careciendo de formulación positiva en nuestro Derecho, debiéndose analizar cada situación en concreto. En cuanto a la doctrina de las Audiencias Provinciales, a título de ejemplo, citaremos las SSAAPP Granada 9 de marzo de 1993 (AC 1993/304), Albacete de 26 de octubre de 1993 (AC 1993/2026) Madrid 27 de abril de 1994 (AC 1994/712) y Ávila 16 de julio de 1998 (AC 1998/1547)». I referent a les manifestacions que ha fet al respecte la Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN), menciona les resolucions del 27 de juny (RJ 1986/3845), del 30 de juny (RJ 1986/3846) i del 7 de juliol de 1986 (RJ 1986/4928), les quals afirmen que «esta obligación de contribuir es una obligación propter rem, es decir, incumbe a quien sea propietario del piso o local cuando tal obligación de contribuir vence según el acuerdo de la Junta determinando el tiempo y forma de su cumplimiento».

⁴ Així, per exemple, MARTÍNEZ ATIENZA, GORGONIO, *Derecho Civil y Penal Sustantivo y Procesal. Jurisprudencia del Tribunal Supremo. Acuerdos del Pleno no Jurisdiccional de las Salas Primera y Segunda del TS. Circulares, Instrucciones y Consultas de la FGE*. Editorial vLex, 2015, p. 80, afirma que «Propter rem: Son aquellas en que el obligado no está determinado sino por su relación con la cosa; subespecie de la categoría ob rem, es decir, aquel derecho u obligación que tiene su origen en una cosa determinada, que se goza o que está gravado con él mientras se es titular de dicha cosa y precisamente por serlo; ejemplo de titularidad ob rem se puede mencionar a la propiedad horizontal y como obligación propter rem la de contribuir a los gastos comunes».

nou articulat a partir del 20 de juny de 2015, posteriorment a les transmissions que s'analitzen en aquest Treball.

Si bé la majoria dels preceptes que s'han de tenir en consideració per aquest dictamen es tindran en compte segons les modificacions introduïdes per la Llei 5/2015, del 13 de maig, i actualment vigents, altres actuacions (i sobretot, les que han de tenir-se en consideració respecte al moment quan es va produir la transmissió de la titularitat de l'habitatge) han de ser valorades d'acord amb l'anterior redacció, doncs són anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 5/2015, del 13 de maig.

Dit això, en primer lloc, i respecte a la responsabilitat solidària del venedor i transmissor de l'habitatge, cal esmentar que, en el present cas, no és d'aplicació el recollit a l'article 553-37.3 CCCat d'acord amb la seva vigent redacció, on es diu que *«la persona que aliena un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat. Mentre no el comuniqui respon solidàriament dels deutes envers la comunitat»*.

Per al supòsit a analitzar en aquest dictamen, on la transmissió de l'entitat privativa és prèvia a l'entrada en vigor de la Llei 5/2015, del 13 de maig, aquesta obligació de notificar la transmissió era de l'adquirent (i no del transmissor, com en l'actualitat)⁵.

A conseqüència d'això, no pot ser d'aplicació la responsabilitat solidària dels deutes envers la comunitat per part dels transmissors d'acord amb aquest precepte⁶, si bé ho continuarà sent per acció directa personal contra ells pels anys on eren titulars de l'habitatge afecte, tal i com s'ha indicat, per l'obligació *propter rem* que els obligava per la titularitat del dret real; és a dir, l'element privatiu del qual eren posseïdors.

A l'apartat 2.2.2.2 es veurà quins efectes té aquesta manca de responsabilitat solidària, d'acord amb aquest precepte.

⁵ Tal i com expressa en FUENTES-LOJO LASTRES, ALEJANDRO Y FUENTES-LOJO RIUS, ALEJANDRO, *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña. Comentarios, problemática y jurisprudencia*, 1ª edició. L'Hospitalet de Llobregat: Bosch, 2015, p. 318, *«el cumplimiento de esta obligación legal es desde luego trascendente para la Comunidad. Es necesario conocer la identidad en cada momento de los propietarios de los elementos privativos [...] para la citación de juntas, la válida asistencia, el otorgamiento de representaciones y delegaciones de voto [...] o para la elección del presidente. Especialmente relevante es ese conocimiento de cara a la legitimación pasiva en caso de cualquier litigio que entable la comunidad contra el titular del elemento privativo y especialmente cuando se reclamen deudas comunitarias [...]»*.

⁶ En tot cas, en la jurisprudència menor es troben decisions com la SAP Barcelona 514/2013 (secció 11ª), del 28 de novembre de 2013, prèvia a la redacció de la Llei 5/2015, del 13 de maig, segons les quals sí es podria aplicar aquesta responsabilitat solidària de manera supletòria, donat que ja es conté al dret civil comú de l'Estat espanyol, tal i com recull l'article 9.1.i) LPH i, a més, ja es tenia previsió d'aplicar-se d'acord amb la redacció del Projecte de llei de modificació del llibre cinquè.

Aquesta mateixa consideració de les obligacions *propter rem* va ser incorporada a la darrera modificació de la Llei 5/2015, del 13 de maig, per a donar més llum als supòsits on es transmetia la titularitat de l'immoble amb deutes pendents amb la comunitat. Així, l'article 553.5.2 CCCat, en la seva anterior redacció, recull el següent:

«2. Els transmissors, en l'escriptura de transmissió onerosa d'un element privatiu, han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han de consignar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceixi la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades però pendents de repartir. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament».

Però a l'any 2015, a partir de la modificació del llibre cinquè CCCat per la Llei 5/2015, del 13 de maig, el legislador afegeix el següent paràgraf a la redacció d'aquest article:

«En qualsevol cas, sens perjudici de l'afecció real que estableix l'apartat 1, el transmissor respon del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió».

Que el legislador, anteriorment a l'any 2015, no identifiqués aquesta obligació al text civil, no significa, en cap cas, la seva inexistència, sinó tot el contrari, doncs el que pretén justament el legislador català amb aquesta nova incorporació a l'article 553.5.2 CCCat és accentuar l'obligació *propter rem*, fent-la més visible i clara a ulls de tots els obligats (anteriorment i futurs) del que ho era abans, on també existia, però no s'hi feia menció explícita.

Respecte aquestes obligacions, en tot cas, cal fer una puntualització important: tot i l'obligació de fer-se càrrec d'aquestes despeses per part de cada propietari durant la titularitat de la cosa, amb la transmissió dels habitatges podrà pactar-se l'alliberament d'aquest deute si així les parts ho especifiquen. D'aquí també el sentit que l'article 553.5.2. CCCat estableixi que les parts a la transmissió de l'element privatiu puguin renunciar al certificat relatiu a l'estat de deutes amb la comunitat, doncs bé podria pactar-se explícitament, amb acceptació de l'adquirent i de la comunitat, l'alliberament del deute del transmissor, fent-se càrrec l'adquirent. L'alliberament del deute per obligació *propter rem*, per tant, és possible, si bé no pot quedar únicament a l'arbitri de l'obligat, tal i com passa amb la majoria d'obligacions civils. És a dir, el pacte de canvi de deutor requeriria el consentiment del creditor (la comunitat). Altrament, l'assumpció de la càrrega per l'adquirent tindria efectes únicament entre les parts en la transmissió.

Per últim, el dret civil català incorpora la institució de l'afecció real, la qual es troba recollida a l'article 553.5 CCCat, i que es constitueix com una garantia de caràcter real i addicional a les pretensions personals.

L'afecció real suposa, tal i com diu l'article 553.5.1 CCCat, l'afecció de l'element privatiu a les despeses comunes de la comunitat de propietaris, de tal manera que, en cas d'impagament, l'element privatiu (i amb això, el seu titular en el moment de la reclamació) respon dels deutes contrets amb la comunitat *«que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre»*. És a dir, respon el titular actual en el moment de la reclamació per qüestió de temps (independentment de si el deute el va generar ell o l'anterior propietari), i no per obligació personal, però, en cas de no ser el deutor, la responsabilitat de l'element privatiu es limita als anys referits⁷.

Així doncs, s'ha de concloure que tenen responsabilitat directa personal pel deute contret amb la comunitat de propietaris els titulars en el moment de meritarse el deute, a qui se'ls hi haurà de reclamar pel deute contret personalment, segons el moment de meritació de l'obligació comuna, així com també, en relació amb l'afecció real, els actuals titulars, tot i que, únicament, per un màxim dels quatre anys immediatament anteriors més l'any en curs a la reclamació.

2.2.1.2. Quin tipus de deutes (ordinaris o extraordinaris) es poden reclamar?

Els deutes reclamables són, d'acord amb l'article 553-4.2 CCCat, els que resultin *«de l'acord de la junta i de la liquidació del deute [...]»*. Només mitjançant la junta de propietaris poden quantificar-se les despeses comunes. La junta és qui ha de quantificar la despesa, expressant en quina proporció i en quin termini.

Són diversos els articles de la legislació civil catalana que estableixen que la comunitat, per les despeses comunes, pot reclamar tant els deutes ordinaris com també els que corresponen a partides extraordinàries.

L'article que en parla més concretament és el 553-47 CCCat, referent a les reclamacions en cas d'impagament de les despeses comunes.

L'article recull que *«la comunitat pot reclamar totes les quantitats que li siguin degudes per l'impagament de les despeses comunes, tant si són ordinàries com extraordinàries, o del fons de reserva [...]»*.

A més, altres articles també preveuen això mateix com, per exemple, l'article 553-4.3 CCCat, que diu que *«els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les*

⁷ En el present cas, l'afecció real no tindrà transcendència en referència a les transmissions si bé, com més endavant podrà observar-se, sí la tindrà a l'hora d'establir el període de prescripció d'aquest deute, donat que la jurisprudència, majoritàriament, a l'interpretar el període de prescripció de les obligacions personals, barreja els terminis juntament amb el període d'afecció real.

despeses comunes», poden ser per despeses ordinàries i extraordinàries (i pels fons de reserva)⁸.

Els elements comuns pels quals es poden reclamar aquestes despeses són tots els recollits a l'article 553-41 CCCat, sense que sigui un llistat *numerus clausus*, entre els quals hi ha «*el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis dels elements privatius que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels dits elements privatius*».

L'article 553-44 CCCat estableix que «*la comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble [...]*», i a l'article 553-45 esmenta que la contribució al pagament de les despeses comunes ha de sufragar-se pels propietaris «*en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta*».

I és que, tot i que no es defineixi concretament al CCCat què ha d'entendre's com a despesa comuna (més enllà del comprès a l'article 553-44 CCCat), podem afirmar que cal entendre com a tal totes aquelles que no són susceptibles d'individualització, les quals tenen a veure amb despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats.

D'altra banda, tal i com recull l'article 553-45.2 CCCat, la manca d'utilització dels elements comuns no eximeix del sosteniment de les despeses, tret de pacte en contra als estatuts^{9, 10}, així com tampoc els dissidents deixen d'estar vinculats i obligats amb els acords adoptats per la junta de propietaris, tal i com esmenta l'article 553-30 CCCat.

⁸ També afecta a aquestes despeses comunes ordinàries i extraordinàries l'afectació real dels elements privatius (que es veurà més endavant), tal i com recull l'article 553-5.1 CCCat.

⁹ SAP Barcelona 27/2012 (secció 11^a), del 30 de gener i STJC 25/2013, de 4 de abril

¹⁰ L'exoneració de pagament com a excepció compresa als estatuts de la comunitat ha de recollir-se concreta i específicament, i serà motiu d'interpretació restrictiva pels tribunals (veure SAP Barcelona 170/2017 (secció 11^a), del 3 de maig).

2.2.1.3. Es pot pretendre el cobrament de les despeses meritades fa 25 anys?

Per a conèixer del termini de prescripció de les pretensions a Catalunya, cal regir-se pel recollit a la Llei 29/2002, de 30 de desembre. Primera llei del Codi civil de Catalunya (en endavant, llibre primer CCCat), la qual estableix els diferents terminis d'aplicació, general i específics, d'acord amb el supòsits¹¹.

La prescripció és una institució que té com a objectiu aportar seguretat a les relacions jurídiques, evitant exposar *in eternum* l'exercici del dret de crèdit que el creditor té contra el deutor, protegint el deutor davant la inactivitat del creditor negligent¹².

A Catalunya, el termini de prescripció s'inicia, d'acord amb el contingut a l'article 121-23.1 CCCat, «*quan nascuda i exercible la pretensió, la persona titular d'aquesta coneix o pot conèixer raonablement les circumstàncies que la fonamenten i la persona contra la qual es pot exercir*».

La prescripció no pot ser apreciada d'ofici pels tribunals, tal i com recull l'article 121-4 CCCat, «*sinó que ha d'ésser al·legada judicialment o extrajudicialment per una persona legitimada*».

El CCCat, al seu llibre cinquè, no regula a cap dels articles un termini màxim específic de reclamació dels deutes (ordinaris o extraordinaris) en cas d'incompliment d'un dels comuns amb la comunitat.

En relació amb la reclamació de quotes comunitàries, la doctrina i jurisprudència del país s'ha qüestionat al llarg dels anys, i dels casos, quin període era l'oportú per a la reclamació d'aquestes quotes degudes a les comunitats, sense que a dia d'avui hi hagi al respecte un criteri clar i fixe.

El TSJC, màxim garant del dret civil a Catalunya, no ha tingut ocasió fins a la data de pronunciar-se en relació amb aquest assumpte.

La divisió d'opinions ha donat lloc, fonamentalment, a l'establiment de dues posicions:

- la primera, i majoritària, d'acord amb la jurisprudència de les audiències provincials emesa fins a la data, estableix que davant la manca d'un termini

¹¹ Cal recordar que, d'acord amb el contingut a l'article 111-4 i 111-5 CCCat, les disposicions d'aquest Codi constitueixen el dret comú a Catalunya i s'apliquen amb preferència a qualssevol altres.

¹² Per a més informació relativa a la institució de la prescripció, pot consultar-se el llibre de MARÍN LÓPEZ, MANUEL JESÚS, ARROYO AMAYUELAS, ESTHER, et al; *La prescripción extintiva*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014. També, LAMARCA I MARQUÈS, ALBERT; VAQUER ALOY, ANTONI. *Comentari al llibre primer del Codi civil de Catalunya. Disposicions preliminars. Prescripció i caducitat*. 1^a edició. Barcelona: Atelier, 2012.

específic fixat al llibre cinquè CCCat, ni tampoc al llibre primer CCCat, cal aplicar el termini general contingut a l'article 121-20 CCCat; és a dir, el termini decennal.

- la segona, minoritària, estableix que el termini de prescripció d'aplicació a les quotes ordinàries ha de ser el contingut a l'article 121-21.a CCCat d'acord amb el venciment de les obligacions periòdiques de la comunitat, és a dir, el termini triennal.

a) Argument majoritari: termini decennal (121-20 CCCat)

Si es realitza una cerca de jurisprudència en relació amb aquest assumpte als principals cercadors jurídics, la gran majoria de sentències recolzen la tesi que davant la manca d'un termini específic al llibre cinquè i al llibre primer CCCat, és d'aplicació el termini general; és a dir, el decennal.

«Les pretensions de qualsevol classe prescriuen al cap de deu anys, llevat que algú hagi adquirit abans el dret per usucapió o que aquest Codi o les lleis especials disposin una altra cosa».

Els raonaments que a continuació s'observaran, d'acord amb aquesta jurisprudència, rebutgen que pugui ser d'aplicació el període triennal de l'article 121-21.a CCCat, donat que les despeses meritedes per la comunitat, tant ordinàries com extraordinàries, han de considerar-se úniques, i no periòdiques, i que el fraccionament de la quota no és obligatori ni tampoc ha de ser comú a totes les comunitats, sent, en tot cas, un mecanisme de pagament que ofereix al comuner deutor complir amb les seves obligacions amb més facilitat.

Aquest fraccionament, opina qui recolza aquesta tesi, no neix d'una obligació imposada pel llibre cinquè CCCat, donat que la naturalesa del deute, d'acord amb els interessos del creditor (la comunitat), és únicament la reclamació del seu cobrament íntegre.

A més d'això, el període d'afecció real de cinc anys (l'any en vigor, més els quatre immediatament anteriors) establert a l'article 553-5 CCCat, que ofereix als creditors una preferència de pagament en relació amb els deutes de l'element privatiu morós amb la comunitat, d'acord amb aquest corrent doctrinal, resulta incompatible amb el termini de tres anys que estableix l'article 121-21.a CCCat, en ser aquest inferior.

Així es pronuncien diferents sentències de les audiències provincials catalanes, entre les quals destaquem, per la seva continuïtat quant al posicionament en el temps, la SAP Barcelona 246/2016 (secció 11^a), del 2 de setembre; SAP Barcelona 614/2019 (secció 1^a), del 27 de novembre; SAP Barcelona 1181/2019 (secció 13^a)

del 26 de novembre; SAP Lleida 108/2020 (secció 2^a), del 13 de febrer, o SAP Barcelona, 984/2020 (secció 13^a), del 22 de desembre, entre d'altres¹³.

A tall d'exemple, en aquesta darrera sentència, la qual tracta sobre reclamació de quotes comunitàries ordinàries, es pot llegir:

*«En efecto, [...] aun cuando sobre esta cuestión existen resoluciones contradictorias, la tesis mayoritaria en el ámbito de esta Audiencia Provincial es que el plazo de **prescripción** aplicable en la reclamación de cuotas comunitarias (ya sean de naturaleza ordinaria o extraordinaria, estas últimas con mayor motivo), es el general de las acciones personales que, en el ámbito de aplicación del CCCat, viene establecido en el art. 121-20, que lo fija en 10 años.*

*Esta tesis descansa en la idea, ya expuesta por la juzgadora de primer grado, de que el plazo de **prescripción** previsto para reclamaciones de pagos periódicos no puede ser aplicado a los supuestos en que la prestación debida es única, de tal modo que el fraccionamiento del pago no es sino una posibilidad establecida en beneficio del deudor a fin de facilitar el cumplimiento de su obligación, pero sin alterar con ello la naturaleza de la deuda y el derecho del acreedor a su cobro íntegro. [...].*

*[...] la remisión a lo dispuesto en el art. 553.5, que regula una afección real de los elementos privativos para el pago de los **gastos comunes** por un plazo de cuatro años, (es) incompatible con un plazo de **prescripción** trienal, lo que viene a corroborar la procedencia de aplicar el plazo de **prescripción** de 10 años, como así se ha ratificado, como criterio unificado, en la reciente reunión de los Presidentes de la Secciones civiles de esta Audiencia Provincial de Barcelona celebrada el día 15 de noviembre de 2019».*

Defensant aquesta mateixa posició, tot i la manca de pronunciament del TSJC, s'han posicionat les Audiències Provincials de Barcelona, les quals mitjançant un Acord d'unificació de criteris de data 15 de novembre del 2019, van recolzar l'aplicació decennial¹⁴.

En resum, la majoria d'audiències no tracten les despeses comunes (ordinàries, i encara amb més motiu, les extraordinàries) com prestacions fixes i de venciment periòdic, sinó que les defineixen com a part del dret de propietat de cada comuner i de la seva obligació amb la comunitat de contribuir a les despeses generals derivades del règim de propietat horitzontal. El fet que les juntes de propietaris estableixin quotes anuals d'acord amb els pressupostos elaborats anualment, i que posteriorment ho divideixin en períodes mensuals, únicament és a efectes comptables i per una qüestió organitzativa i de facilitació del pagament.

¹³ Altres sentències que recullen aquest mateix posicionament són: SAP Barcelona 292/2018 (secció 16^a), del 20 de juny; SAP Barcelona 314/2018 (secció 19^a), del 11 de juliol; SAP Barcelona 486/2018 (secció 14^a) del 10 d'octubre; i SAP Barcelona 683/2019 (secció 13^a) del 12 de juny.

¹⁴ Document inclòs a l'annex 6.3, i consultable a <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunales-Superiores-de-Justicia/TSJ-Cataluna/Actividad-del-TSJ-Cataluna/Unificacion-de-criterios/Audiencia-Provincial-de-Barcelona---Unificacion-de-criterios-de-las-Secciones-Civiles> (consultat a data 18 de desembre de 2021).

Cap precepte del llibre cinquè CCCat prohibeix que els pressupostos puguin elaborar-se per períodes superiors a l'any i per quotes que no siguin periòdiques, d'acord amb els defensors d'aquesta posició.

b) Argument minoritari: prescripció a favor del termini triennal (121-21.a CCCat)

Al contrari que en l'argument anterior, de manera minoritària, alguns jutjats i tribunals han establert que existeix periodicitat en el pagament de les quotes ordinàries i que, per tant, en ser anual la prestació, regeix l'article 121-21.a CCCat.

«Prescriuen al cap de tres anys: a) Les pretensions relatives a pagaments periòdics que s'hagin de fer per anys o terminis més breus [...]».

Així s'expressa, per exemple, la SAP Girona 490/2018 (secció 2^a), del 20 de desembre o la SAP Barcelona 209/2018 (secció 18^a), del 30 d'abril, referent a un cas semblant de reclamació de quotes impagades a la comunitat de propietaris, indicant que:

«Conforme al artículo 121.20 del citado texto legal prescriben a los 10 años las pretensiones de cualquier clase, más dispone el art. 121.21 del mismo texto normativo, que prescriben a los tres años las pretensiones relativas a pagos periódicos que deban efectuarse por años o plazos más breves y es este precepto el que resulta de aplicación, dada la acción instada y el devengo del abono, por lo que debe mostrarse conformidad con la resolución apelada».

Com s'observa, la sentència aplica el precepte tenint en consideració a què existeix a la comunitat una obligació anual periòdica («*dada la acción instada y el devengo*») fixada per junta.

De fet, l'article 553-20 CCCat, referent a les reunions que ha de celebrar la comunitat de propietaris, esmenta que «*la junta de propietarios s'ha de reunir, de manera ordinària, una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost i per a elegir les persones que han d'exercir els càrrecs*».

I és costum (i si més no, una tendència àmpliament majoritària) que les comunitats de propietaris estableixin justament en aquelles juntes ordinàries els pagaments periòdics que es realitzaran al llarg del l'any, donada la seva vinculació al pressupost.

Per tant, aquesta tesi posa en dubte l'argument majoritari pel qual es fa de l'excepció norma; és a dir, s'agafa la idea que les quotes poden ser meritades sense fraccionar i més enllà de l'annualitat, quan la realitat és que, a la gran majoria de comunitats de propietaris del país, això és una excepció, i la norma és que siguin meritades anualment i fraccionat el pagament de manera periòdica mensualment, encaixant, per tant, amb l'article 121-21.a CCCat.

Que s'apliqui, en conseqüència, un precepte o un altre, depèn de com s'entengui que es configura l'obligació de pagament de les quotes ordinàries.

I és que cal tenir en consideració, com s'ha dit amb anterioritat, que el més freqüent a les comunitats de propietaris catalanes és la meritació anual i la liquidació periòdica de les quotes ordinàries, conformant-se aquest fet com a costum.

L'argument majoritari de les audiències provincials, segons aquesta opinió, ha de decaure, doncs converteix l'excepció en norma.

Des d'aquest punt de vista, fixar períodes tan amplis temporalment, com és el període general de deu anys, perjudica a la bona organització de la comunitat.

Cal exigir a la presidència i a la secretaria de la comunitat la deguda diligència a l'hora de reclamar els deutes amb la comunitat, no administrant «passivament», evadint responsabilitats.

En aquest sentit, el període triennal ha de convidar a una organització més responsable; conciliant, mediant, i finalment, reclamant, sense allargar-ho en el temps en benefici de la comunitat i de la bona gestió de recursos del deutor¹⁵.

Justament, el sentit de l'organització dels pressupostos de la comunitat de manera anual es deu principalment a la intenció de facilitar el pagament, fent les quotes econòmicament assumibles dins un context d'economia familiar, com són les comunitats de propietaris.

Una altra de les qüestions que cal rebatre a les audiències provincials que recolzen la tesi majoritària és el perquè no entren a valorar altres normes, de caràcter intern, com poden ser els estatuts de la comunitat, que és probable que sí puguin recollir aquest mètode periòdic i anual de pagament.

L'article 553-45.1 CCCat especifica que les *«els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta»*.

¹⁵ MARÍN LÓPEZ, MANUEL JESÚS, "El dies a quo del plazo de prescripción extintiva: el artículo 1969 del Código Civil", a MARÍN LÓPEZ, MANUEL JESÚS ARROYO AMAYUELAS, ESTHER, et al; *La prescripción extintiva*. 1ª edició. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014., p.31, «Uno de los reproches de los modelos clásicos de prescripción es la existencia de muchos plazos de prescripción, algunos de los cuales son excesivamente largos (de quince, veinte o treinta años). En la actualidad plazos tan prolongados carecen de justificación. Hoy parece más adecuado que los plazos sean más cortos. De hecho, la mayoría de los modelos fijan un plazo general que va de los dos a los cinco años. Los arts. 14:201 PECL y III-7:201 DCFR establecen un plazo general de prescripción de tres años. También en los Principios UNIDROIT el plazo general es de tres años (art. 10.2.1), mientras que la Convención UNCITRAL sobre prescripción lo fija en cuatro años (art. 4). En los CELS se establece un plazo breve de prescripción de dos años, y un plazo largo de diez años o, en caso de indemnización por lesiones, de treinta años (art.179)».

Entre aquestes especialitats que esmenta l'article pot recollir-se als estatuts, per exemple, i entre d'altres aspectes, l'obligació dels comuners de realitzar el pagament de manera periòdica davant la meritació anual que s'acordi a la reunió ordinària que, d'acord amb l'article 553-20 CCCat, ha de produir-se una vegada a l'any per aprovar els comptes i el pressupost. Així, l'article 553-11 CCCat, referent als Estatuts, estableix que poden contenir regles sobre qüestions referents, entre d'altres, a l'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis, i la forma de gestió i d'administració. Aquestes normes, a l'entendre d'aquest dictamen, també han de tenir-se en consideració¹⁶.

Qüestió diferent és, tal i com ja s'ha apuntat des del punt anterior, intentar encabir les quotes extraordinàries dins el termini de prescripció triennal, doncs en aquest cas difícilment pot encaixar l'argument si tenim en consideració que aquestes quotes, per la seva naturalesa singular, no són periòdiques ni tampoc es meriten anualment, sinó quan són requerides per necessitats concretes i especials.

En definitiva, cal entendre que les despeses meritades fa 25 anys de cap de les maneres podran reclamar-se en la seva totalitat, donat que en cap moment hi ha hagut una interrupció de la prescripció per part de la comunitat¹⁷, tal i com s'ha comunicat, reclamant aquest deute mitjançant comunicació fefaent a cap dels propietaris, ni actuals, ni anteriors.

En el millor dels casos, el deute que podria reclamar-se, d'acord amb la jurisprudència majoritària, correspondria als 10 últims anys.

¹⁶ A tenir també en consideració, tot i que no afecta al Dret civil de Catalunya i a la seva interpretació, el canvi de posicionament jurisprudencial que el Tribunal Suprem va tenir l'any 2020 per al mateix supòsit de deutes a les comunitats de propietaris i termini de prescripció d'acord amb la Llei de Propietat Horitzontal (la llei d'aplicació als territoris de l'Estat sense Dret civil propi que regulin aquesta matèria). Així, tot i que el TS en l'antiga jurisprudència recollia que per a deutes per quotes impagades era d'aplicació l'article 1964 CC, el qual recull el període de prescripció general de 15 anys, a partir de l'any 2020 la STS 242/2020, del 3 de juny, canvia aquest criteri i passa a tenir en consideració el període de l'article 1966.3 CC per a pagaments que han de fer-se per anys o terminis més breus. «*Los presupuestos de la comunidad son anuales y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada. Precisamente el aplazamiento por mensualidades de los pagos, en este caso de las cuotas de comunidad, responde a la necesidad de no sobrecargar a las economías familiares que podrían ser destinatarias de una reclamación muy cuantiosa. Es cierto que se trata de una obligación esencial para el desarrollo de la vida comunitaria y que cesar en los pagos supone -salvo casos especialmente justificados- una actuación insolidaria, pero del mismo modo resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero que reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones*». Aquesta jurisprudència del TS ha sigut recentment consolidada amb les SSTS 182/2021, del 30 de març, i la 769/2021, del 4 de novembre.

¹⁷ La interrupció de la prescripció es troba recollida als articles 121-11 a 121-14 del CCCat, identificant-se les causes, requisits, al·legació i efectes. Entre d'altres causes, i en concordança amb el cas, interromp la prescripció l'exercici de la pretensió davant els tribunals o la reclamació extrajudicial.

De fet, sent majoritària a hores d'ara la jurisprudència que s'inclina a Catalunya pel termini general de l'article 121-10 CCCat, l'estratègia ha seguir en defensa de les comunitats de propietaris, potenciant les probabilitats d'èxit del procediment per part de l'advocat, ha de ser la reclamació d'acord amb el termini decenal.

A l'apartat processal d'aquest dictamen es veurà contra qui podrà dirigir-se la comunitat i per quin temps contra cadascun d'ells, si escau.

2.2.1.4. Quins drets té la comunitat de propietaris sobre els elements privatis de cara al cobrament de les quantitats degudes?

Més enllà de les pretensions personals contra els deutors/titulars de l'element privatiu en el moment de la meritació de l'obligació amb la comunitat de propietaris, el CCCat estableix una garantia real per assegurar el cobrament de les despeses comunes, l'afecció real.

L'article 553-5.1 CCCat la defineix de la següent manera:

«1. Els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament dels imports que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de les despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, i pel fons de reserva, que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet».

I, en el mateix sentit, l'article 553-4.3 CCCat estableix que:

«els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei».

L'afecció real és un instrument jurídic de caràcter real mitjançant el qual un bé queda afecte i, per tant, respon del pagament d'un deute, independentment que el titular del bé sigui el deutor originari, o ho sigui un tercer, nou adquirent, el qual s'hagi configurat com a nou titular per transmissió de l'element privatiu.

L'afecció real fa que el titular afecte en el moment de la reclamació sigui el responsable del pagament del deute esmentat de l'any en curs i els quatre immediatament anteriors, tot tenint en compte que, en cas de no fer-ho, es podrà executar el bé¹⁸. Tot i això, cal tenir present que, si no és també deutor per raó de la

¹⁸ Tot això, i en el cas que hi hagi hagut transmissió de l'immoble, independentment de la possible repetició que el nou adquirent pugui fer contra el deutor originari i anterior titular en el moment del venciment de l'obligació amb la comunitat.

seva titularitat, l'afecció només permet a la comunitat dirigir-se contra l'element privatiu, però no contra la resta del patrimoni del nou titular. És, per tant, una responsabilitat exclusivament real.

Així, l'element privatiu (en aquest cas, l'immoble) acaba per respondre com una garantia real del crèdit pendent (com, per exemple, ho fa la finca hipotecada en referència al préstec garantit), hagi sigut o no generat pels actuals titulars, fins al límit dels quatre anys immediatament anteriors i la part vençuda del corrent.

La SAP Barcelona 149/2017 (secció 4^a), de 14 de març, en relació amb un supòsit de transmissió, ho aclareix de la següent manera:

«Dice el Tribunal Supremo en sentencia de 22 de abril de 2015, aunque referida al derecho común (LPH):

*"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, pueda suceder que los gastos realizados se facturen con posterioridad o de forma retrasada pues precisamente para cubrir tal eventualidad es para lo que se establece la afección real, al tiempo que se impone al transmitente a título oneroso la obligación de hacer constar en la escritura pública de transmisión del piso o local el estado en que se encuentra en el abono de estos gastos (bien al corriente en el pago, o bien consignando los que están pendientes) debiendo aportar un certificado expedido por el secretario de la Comunidad en el que conste el estado de sus deudas con la Comunidad. **De las dos últimas garantías se desprende que, siendo responsable del pago de los gastos comunitarios el propietario de la vivienda que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos, sin embargo, se extiende tal responsabilidad a una serie de personas, sin perjuicio del derecho de repetición de éstas contra el obligado al pago. Tales personas son: (i) el propietario actual adquirente del bien por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite que ya hemos recogido, con afección real del piso o local al cumplimiento de la obligación, aunque el adquirente lo sea con título inscrito en el Registro de la Propiedad; (ii) el propietario anterior que omita la comunicación de cambio de titularidad".***

*Es decir, cuando la deuda reclamada ha sido generada por un propietario anterior, éste es el que resulta deudor de la Comunidad de Propietarios y no el que lo sea en la actualidad, y **la responsabilidad de este último se limita a la que lleve aparejada la afección del inmueble al pago de dichas deudas generadas en el periodo al que la ley se refiere.***

També referent a la relació entre transmissent/adquirent i afecció real, l'article 553-5.2 CCCat estableix que:

«Els transmissents d'un element privatiu han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceix la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses comunes,

*ordinàries i extraordinàries, i les aportacions al fons de reserva aprovades però pendents de venciment. **Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura pública, llevat que les parts hi renunciïn expressament.** En qualsevol cas, sens perjudici de l'afecció real que estableix l'apartat 1, el transmitent respon del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió».*

La renúncia al certificat de deutes a la qual fa menció l'article, en cap cas, es pot interpretar com una acceptació del total del deute per part de l'adquirent.

Justament, el que es pretén amb la figura de l'afecció real és donar seguretat en el moment de la transmissió a l'adquirent, el qual, referent als deutes de l'element privatiu amb la comunitat, no pot respondre pel total del deute acumulat pel transmitent en cap cas, sinó únicament per la part d'afecció real continguda a la llei; per la qual cosa, en cas de deutes en el moment de la transmissió, ja d'inici, tot adquirent pot saber que no respon per més que el deute per despeses comunes per l'any en curs i els quatre anys anteriors, com a màxim.

Així, per exemple, ho recull la SAP Barcelona 560/2014 (secció 1^a), de 4 de desembre, quan esmenta el següent:

«Y, si lo que se está pretendiendo decir es que como en el Auto no se produjo la declaración de los transmitentes de estar al corriente de pago de los gastos comunitarios, ni se aportó el certificado relativo al estado de la deuda de los transmitentes con la Comunidad, a que se refiere el art. 553-5-2 CCCat., el adquirente las asume todas, también se tiene que rechazar. La obligación que impone el precepto señalado lo es en garantía del adquirente, no de la Comunidad. Como existe la afección real del inmueble por deudas ajenas es por lo que se obliga al transmitente a aportar el certificado sobre las deudas comunitarias: para que el adquirente conozca la cantidad de la que responde el inmueble. Pero ello no significa que en el caso de que no se aporte dicha certificación, porque renuncie expresamente a ese derecho, o por otro motivo, el adquirente se subroge en la deuda personal que el transmitente tenga con la Comunidad de Propietarios. La eficacia del precepto se circunscribe a la relación entre transmitente y adquirente, sin afectar a la Comunidad de Propietarios frente a quien se mantiene la responsabilidad personal de quien la tenga, y la afección real del inmueble por el periodo que la ley marca, pero no más, ni tampoco menos».

Doncs bé, al supòsit de fet d'aquest dictamen, l'afecció real no pot garantir a la comunitat de propietaris el cobrament del deute pendent en el moment de la transmissió l'any 2015, doncs ja han passat set anys, excedint el màxim dels quatre anys anteriors que esmenta l'article 553-5.1 CCCat.

Així, la comunitat de propietaris, pels deutes vençuts al moment de la transmissió, únicament podrà reclamar personalment al titular de l'element privatiu llavors, el transmitent.

En tot cas, mitjançant l'afecció real, la qual no és únicament d'aplicació per als casos de transmissions dels elements privatis, sinó que també pot aplicar-se als titulars actuals dels béns afectes amb deutes pendents amb la comunitat en l'actualitat i anys anteriors, podrà instar-ne la pretensió contra l'actual titular de l'immoble pels

deutes pendents des de l'any 2018 (els quatre anys immediatament anteriors), fins a l'actualitat (l'any en curs), tal i com esmenta l'article 553-5.1 CCCat.

És parlarà més en profunditat sobre l'afecció real i la relació que aquesta pugui tenir, o no, amb la prescripció de les pretensions personals del deute amb la comunitat de propietaris a l'apartat 2.2.2.2 d'aquest dictamen.

2.2.2. Qüestions processals

2.2.2.1. Quin procediment (extrajudicial o judicial) hauria de seguir-se per a la reclamació o reclamacions?

Les reclamacions dels deutes al morosos amb les comunitats de propietaris són decisions que han de ser acordades, en reunió ordinària o extraordinària, per la junta de propietaris, l'òrgan suprem de la comunitat (553-19 CCCat), per majoria simple (553-25.2.f CCCat).

Com un dels punts a l'ordre del dia de la reunió de junta, hi ha de figurar la reclamació del deute a l'element privatiu concret que acumuli el deute. Entre les encomanes que ha de debatre en aquest punt la junta hi ha de ser quina serà la liquidació de deute pendent que serà objecte de reclamació, i l'autorització al president per a representar judicial i extrajudicialment la junta, tal i com indica l'article 553-16.1.b CCCat¹⁹.

Prèviament a iniciar qualsevol procediment judicial, és necessari que la comunitat de propietaris, una vegada acordada la reclamació del deute, faci arribar l'acta amb els acords de la junta al deutor, fent-lo coneixedor de l'import del deute que la junta li reclama (el qual serà certificat pel secretari), la possibilitat de resoldre el conflicte extrajudicialment fent efectiu el pagament de l'import endeutat, i les accions futures que la junta empenirà en defensa dels interessos de la resta de comuners en cas que no es produeixi el pagament immediat del deute.

La comunicació amb les quantitats degudes a reclamar i els acords de la junta han de fer-se-li arribar al deutor mitjançant comunicació fefaent²⁰. Si feta aquesta reclamació el deutor no fa efectiva la quantitat deguda a la comunitat, aquesta es podrà reclamar per via judicial.

¹⁹ Cal entendre que aquesta legitimació també pot sorgir en la figura del vicepresident, quan aquesta figura existeixi, per delegació expressa de la presidència, d'acord amb l'article 553-16.2 CCCat.

²⁰ És recomanable l'enviament mitjançant burofax amb acusament de rebuda, donada la seva validesa legal front a tercers, la constància per escrit de l'entrega tant de la persona que ha rebut la comunicació com de la data i hora de la recollida, i la certificació del contingut de l'escrit per part de l'empresa d'enviaments postals.

Per aquesta reclamació, el CCCat remet a la LEC, on es recull un procediment especial de reclamació per al cas de deutes a la comunitat de propietaris. Així ho recull l'article 553-47 CCCat i els articles 812 i següents LEC, els quals estableixen un procediment monitori *ad hoc*²¹.

El procediment monitori té com a objectiu ser un procediment ràpid, senzill i econòmic per a la reclamació de deutes dineraris, que tal i com indica l'article 812 LEC, han de ser «*líquids, determinats, vençuts i exigibles*».

És important remarcar que per iniciar aquest procediment monitori no tindrà importància quin sigui l'import del deute reclamat, doncs sigui quina sigui la quantitat es podrà recórrer a aquest procediment sense impediments.

Al procediment monitori no és preceptiva la intervenció de procurador ni d'advocat, tal i com recullen els articles 23 i 31 LEC, respectivament²².

La petició inicial de procediment monitori, d'acord amb l'article 813 LEC, dona competència per a conèixer d'aquests assumptes, a elecció del sol·licitant, als Jutjats de Primera Instància del domicili o residència del deutor, el del lloc on pogués ser trobat a efectes de requeriment de pagament pel Tribunal, o del lloc on es trobi la finca.

Juntament amb l'escrit, el qual ha de contenir totes les dades establertes a l'article 814 LEC, els actors han d'acompanyar, d'acord amb l'establert a l'article 553-47.2, «*un certificat de l'impagament de les despeses comunes, emès per qui faci les funcions de secretari de la comunitat amb el vistiplau del president. En aquest certificat hi han de constar l'existència del deute i el seu import, la manifestació que el deute és exigible i que es correspon de manera exacta amb els comptes aprovats per la junta de*

²¹ Tot i aquesta especialitat, no és obligatori acudir al procediment monitori per a la reclamació de deutes amb la comunitat, doncs existeix la possibilitat de fer-ho directament per judici declaratiu, on no seran necessaris els mitjans de prova que el CCCat estableix per a la reclamació de quotes al procediment monitori, sinó que seran vàlids qualssevol altres (217 LEC). Així ho estableix, per exemple, la SAP Lleida 492/2017 (secció 2^a), del 20 de desembre o la SAP Lleida 114/2018 (secció 2^a), del 12 de març, la qual recull que «*[...] la demandante puede optar por dicho procedimiento especial o bien acudir a un declarativo ordinario por razón de la cuantía,[...], lo que determina que estemos ante una reclamación ordinaria, sin que sean de aplicación la rigidez y los límites exigidos por el art. 553-47.2 CCCat y 812-2 de la LEC para probar el crédito que se reclama puesto que en el seno del juicio declarativo son admisibles todos los medios de prueba para acreditar la existencia del crédito, sin estar constreñido el acreedor por los condicionantes que dichos preceptos establecen para poder iniciar juicio monitorio frente a un propietario moroso. Las mayores exigencias formales con que deben contar la documentación que acompaña a la demanda de juicio monitorio tienen su razón de ser en que, de no formularse oposición, queda expedita la vía de apremio, quedando dotado el acreedor de un título ejecutivo*».

²² La comunitat de propietaris pot presentar la reclamació omplint l'imprès normalitzat que posa a la seva disposició el Consell General del Poder Judicial a la seva pàgina web, referent al procediment monitori. Pot consultar-se al següent enllaç: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Servicios/Atencion-Ciudadana/Modelos-normalizados/El-proceso-monitorio>

propietaris que consten en el llibre d'actes corresponent, i el requeriment de pagament fet al deutor».

El Lletrat de l'Administració de Justícia (en endavant, LAJ), que serà l'encarregat de tramitar i resoldre el procediment monitori, d'acord amb l'establert a l'article 456 LOPJ, una vegada formulada la petició inicial «*requerirà el deutor perquè, en el termini de vint dies, pagui al peticionari, acreditant-lo davant del tribunal, o comparegui davant d'aquest i al·legui de manera fundada i motivada, en escrit d'oposició les raons per les quals, segons el seu parer, no deu, en tot o en part, la quantitat reclamada*», com recull l'article 815 LEC.

A més, al requeriment, el LAJ notificarà que per al cas que no comparegui ni formuli oposició al·legant els motius de l'impagament, es despatxarà execució.

A partir d'aquest punt, hi ha tres situacions que poden donar-se i que s'hauran de resoldre de les següents maneres, segons correspongui:

- **El deutor contesta al requeriment i fa efectives les quantitats reclamades (817 LEC):**

En aquest supòsit, el desitjable per a la comunitat de propietaris, el LAJ arxivarà les actuacions, una vegada se li acrediti l'èxit del procediment monitori.

- **El deutor no atén al requeriment de pagament o no contesta (816 LEC):**

En cas d'incompareixença i manca d'atenció al requeriment monitori per part del deutor, el LAJ dictarà decret donant per acabat el procediment monitori i traslladarà aquest fet al creditor per a què insti el despatx d'execució. Per a instar aquest despatx n'hi haurà prou amb la mera sol·licitud, sense necessitat que transcorri el termini de vint dies previst a l'article 548 de la LEC.

- **Oposició del deutor (818 LEC):**

La LEC no limita els motius d'oposició, motiu pel qual s'ha d'entendre que pot ser qualsevol, inclosa la prescripció²³. La càrrega de provar la inexistència del deute o la prescripció, si fos el cas, correspon a qui formula l'oposició.

²³ FUENTES-LOJO LASTRES, ALEJANDRO Y FUENTES-LOJO RIUS, ALEJANDRO, *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña. Comentarios, problemática y jurisprudencia*, 1ª edició. L'Hospitalet de Llobregat: Bosch, 2015, p. 569, fent esment al catedràtic en Dret processal, Herrero Perezagua, esmenten: «[...] no hay limitaciones de las razones que puede esgrimir el demandado en su defensa, ni limitación de medios de prueba: pudiendo ser la oposición total o parcial».

Si dins el període de 20 dies²⁴ previst a l'article 815 LEC, el deutor formulés oposició al requeriment monitori, l'assumpte s'haurà de resoldre pel procediment declaratiu corresponent segons la quantia de la pretensió²⁵.

Per al cas que el procediment s'hagi de resoldre pel judici verbal, es decretarà la finalització del monitori i es donarà trasllat a l'actor de l'oposició per a què pugui impugnar-la en el període de 10 dies, amb la possibilitat de demanar que es celebri una vista (818.2 LEC).

Per al cas que el procediment s'hagi de dur pel judici ordinari, l'actor haurà d'interposar demanda en el termini màxim d'un mes des de que se li traslladés l'oposició, i de no fer-ho, es sobreseuran les actuacions, condemnant a les costes el creditor (818.2 LEC)

És important remarcar que, fora del procediment monitori, serà preceptiva la presència d'advocat i procurador quan el procediment excedeixi de 2.000€, tal i com estableixen els articles 23.2.1 i 31.2.1 LEC²⁶.

2.2.2.2. Contra qui s'haurien de dirigir els procediments judicials?

Quant a la legitimació passiva, com s'ha observat anteriorment, aquesta haurà de recaure sobre els propietaris morosos amb les comunitats en el moment de la meritació de la obligació de contribuir amb les despeses de la comunitat²⁷.

²⁴ Dies hàbils, com a la resta de procediments judicials.

²⁵ A recordar: donat que la LEC no estableix un procediment concret per raó de la matèria, caldrà determinar el procediment per raó de la quantia (248.3 LEC). Per al cas de demandes judicials amb quantia reclamada que excedeixi l'import de 6.000€, caldrà recórrer al procediment ordinari (249.2 LEC); pel contrari, quan no excedeixi d'aquesta quantia, caldrà recórrer al procediment verbal (250.2 LEC).

²⁶ Tot i que es prioritza el procediment monitori per a la reclamació de deutes a la comunitat de propietaris d'acord amb la legislació civil catalana, i el procediment especial contingut al llibre cinquè CCCat i la LEC, també és possible reclamar directament les quotes impagades mitjançant demanda judicial declarativa. Res impedeix a la comunitat de propietaris actuar-hi directament mitjançant aquesta demanda declarativa, evitant perdre temps en un procediment monitori quan ja pot intuir que el deutor li plantejarà oposició.

²⁷ Quant a la legitimació activa, tot i que, amb anterioritat, ja s'ha fixat que la té la comunitat de propietaris, aquesta, per si sola, no es pot representar davant els jutjats i tribunals, requerint d'un representant. Tal i com estableix la LEC a l'article 6.5è, tenen capacitat per a ser part en els processos civils «*les entitats sense personalitat jurídica a les que la llei reconegui capacitat per a ser part*». Doncs bé, tot i que la comunitat de propietaris en règim de propietat horitzontal a Catalunya no té personalitat jurídica pròpia, pot demandar front els tribunals en defensa dels interessos comuns, recavant la seva tutela efectiva, actuant en judici i fora d'ell mitjançant la figura del president, tal i com recull la llei, en concret, a l'article 553-16.1.b CCCat.

Donats els dubtes que tenia la comunitat respecte qui podia ser responsable d'aquest deute, doncs es desconeixia si només ho podien ser els actuals propietaris, els anteriors a la transmissió de l'habitatge, o tots dos solidàriament, cal estudiar els possibles escenaris que poden donar-se en el present cas, així com la manera d'afrontar-los judicialment.

Doncs bé, d'acord amb el traslladat fins ara, **i sempre tenint present que s'analitzen aquests casos tenint en consideració la figura de la prescripció**, hi ha diverses possibilitats que poden tenir-se en consideració al decidir qui poden ser legitimats passius en aquest procediment, a més de la figura de l'afecció real que també té incidència sobre el deute contret amb la comunitat.

En tot cas, el que sí és segur, d'acord amb el que s'ha vist al punt 2.2.1.1. d'aquest treball, és que els possibles procediments monitoris o demandes declaratives hauran de ser dirigides contra qui fos en cada moment titular de l'element privatiu²⁸, d'acord amb la naturalesa de les obligacions *propter rem* que tenen aquests deutes, doncs la part actora no podrà al·legar responsabilitat solidària del transmissent per la manca de comunicació de la transmissió per part del transmissent donat que allò que estableix l'article 553-37.3 CCCat, en la seva actual redacció, no era vigent en el moment de la transmissió²⁹.

S'evita, per tant, qualsevol possibilitat de litisconsorci passiu en les presents reclamacions, doncs de les obligacions concretes amb la comunitat només hi podran respondre personalment els titulars dels elements privatis en el moment de la meritació de l'obligació, i no d'altres.

- **D'acord amb el termini de prescripció decennal**

El primer escenari, el qual identifiquem en l'actualitat com a majoritari, tal i com així recull la jurisprudència, permet reclamar els deutes amb la comunitat fins a deu anys endarrere, d'acord amb el termini general de prescripció de l'article 121-20 CCCat.

D'acord amb aquest termini, es podrà reclamar, tot i que en procediments independents, per al supòsit d'aquest dictamen on hi ha hagut transmissions de domini en referència a l'element privatiu a l'any 2015, tant als actuals titulars dels

²⁸ Tret de pacte d'assumpció del deute per part de l'adquirent, acceptat per totes les parts implicades (transmissent, adquirent i comunitat de propietaris).

²⁹ Tret que els tribunals, com s'ha fet referència a la nota al peu de pàgina número 3, sí l'apliquin de manera supletòria d'acord amb el dret comú estatal, segons el contingut a l'article 9.1.i) LPH, i la introducció dels preceptes al Projecte de llei de modificació del llibre cinquè en el moment de la transmissió.

habitatges, com també als transmissors dels habitatges (venedors)³⁰, doncs el període de deu anys de prescripció ens duu en el temps fins a l'any 2012, tres anys abans de les transmissions que en aquests cas s'analitzen³¹.

Els actuals titulars dels habitatges hauran de respondre, d'acord amb la seva responsabilitat a partir de l'adquisició de l'element privatiu, dels deutes generats a partir de l'any 2015, concretament, un a partir del 29 gener, i l'altre a partir de l'11 de maig, d'acord amb el formalitzat en escriptura pública, i contingut a l'annex 6.2 d'aquest treball, fins a l'actualitat, com a deutors actuals amb la comunitat³².

Els transmissors de l'element privatiu, en tant responsables de les despeses comunes fins al moment de la transmissió, hauran de respondre amb la comunitat des de 2012, termini màxim de la prescripció decennal, fins a les dates expressades, moment on queden alliberats de responsabilitats futures en correspondre aquestes als nous adquirents de l'element privatiu³³.

- **D'acord amb el termini de prescripció triennal**

El segon escenari, minoritari, estableix que únicament poden reclamar-se els deutes amb la comunitat de propietaris dels darrers tres anys, d'acord amb el termini de prescripció de l'article 121-21.a CCCat.

Per aquest escenari són d'aplicació els mateixos criteris quant a la responsabilitat i obligacions que s'ha citat a l'escenari primer, únicament podent-se reclamar als titulars dels elements privatis en el moment de l'obligació.

Així doncs, d'acord amb aquest termini de prescripció triennal, només es podrà reclamar a l'actual titular de l'obligació, i no al transmissor, donat que el termini

³⁰ Els deutes que podrien reclamar-se, d'acord amb aquest termini, són els iniciats l'any 2012, prescrivint, per tant, tots els anteriors que el deutor o deutors tinguessin amb la comunitat.

³¹ Tot tenint en compte que es treballa, i es dona per suposat, que entre els anys 2012 a 2015 no hi ha hagut altres transmissions de l'element privatiu, la qual cosa podria ser possible i caldria esbrinar prèviament.

³² Per al cas del deutor actualment titular de l'habitatge, el qual és membre de la junta de propietaris, tal i com fan referència els articles 553-24 i 553-31 CCCat, aquest no tindrà dret a vot ni capacitat d'impugnar els acords de la junta de propietaris en relació a la reclamació dels deutes, donat que per a exercir totes dues accions (vot i impugnació) haurà d'estar al corrent de pagaments, o bé, haver-ne consignat l'import.

³³ En tot cas, la prescripció no s'avalua d'ofici pels tribunals, donat que és una excepció que s'ha d'al·legar en judici per qui la pretengui fer valer, tal i com esmenta l'article 405.1 LEC. De no fer-ho en el moment processal oportú (contestació a la demanda), operarà la preclusió (401 LEC en relació amb 136 LEC), amb la conseqüència que tot i que el deute fos prescrit, l'obligat podrà ser condemnat al pagament de tot el deute pretès per la part actora a la demanda, sempre hi quan qui hagi de respondre sigui el demandat.

màxim de deute a reclamar és des de l'any 2019 fins a l'actualitat (tres anys), i per tant, posterior al moment de la transmissió, alliberant-se qualsevol responsabilitat de l'anterior titular.

Aquest període de prescripció triennal pot ser utilitzat com a motiu d'oposició pel demandat transmissent, si escau, en cas que la part actora li reclamés per les obligacions passades, tal i com es veurà al punt 2.2.2.3.

- **D'acord amb l'afecció real**

Per últim, cal tenir en consideració la figura de l'afecció real en relació amb els deutes que els titulars dels elements privatis tenen amb la comunitat de propietaris per despeses comunes, d'acord amb l'anteriorment citat article 553-5.1 CCCat.

En la seva redacció inicial, aquest període era de dos anys: l'any en què es transmet i l'immediatament anterior. El precepte va ser modificat posteriorment per la Llei 5/2015, del 13 de maig, introduint un període més ampli, el qual ha de ser d'aplicació al present supòsit, i que es va fixar en l'any en curs, més quatre anys immediatament anteriors.

Així, d'acord amb aquesta afecció real, l'element privatiu que esmenta l'article 553-5.1 CCCat respon dels deutes impagats amb la comunitat per despeses comunes fins a un màxim de cinc anys, en aquest cas, els corresponents des de l'any 2018 (els quatre anteriors) fins a l'any 2022 (l'any en curs).

És important remarcar que aquest termini d'afecció real ha de ser considerat de manera independent en relació amb el termini de prescripció dels crèdits deguts pel propietari a la comunitat. Aquesta és una de les confusions més comuns dels tribunals en l'actualitat, els quals consideren que no pot tenir-se en consideració el termini de prescripció triennal per als deutes amb la comunitat per ser inferior en el temps a l'afecció real, la qual es determina fins a un màxim de cinc anys. Es tracta de dos conceptes diferents: l'obligació personal i l'afecció real.

L'afecció real és una càrrega, un gravamen sobre l'element privatiu que, en cap cas, suposa un impediment a la reclamació personal del deute per part de la comunitat directament al titular de l'element privatiu en el moment de la reclamació.

Ambdues possibilitats, l'afecció real i la pretensió personal de reclamació del deute al propietari deutor amb la comunitat, són independents i, per tant, no pot considerar-se que el termini de prescripció d'una tingui relació amb l'altra³⁴.

³⁴ Hi ha jurisprudència que raona al respecte. Així, per casos anàlegs al present d'acord amb la legislació estatal comuna, en aplicació de l'article 9.1.e) LPH relatiu a l'afecció real, trobem, per exemple, la SAP Sevilla 310/2016 (secció 5ª), del 16 de setembre o la SAP de Santa Cruz de Tenerife 317/2017 (Secció 3ª), del 13 de juliol.

Alguns tribunals, segons aquesta visió que es fa al dictamen, barregen conceptes, els quals han de considerar-se de manera separada. No hi ha contradicció entre el període triennal de l'article 121-21.a CCCat per a la reclamació dels deutes periòdics que s'hagin de fer per anys o terminis més breus, amb el dret que té la comunitat d'activar el mecanisme de l'afecció real sobre l'habitatge titularitat del deutor a la comunitat, doncs en un cas parlem de períodes per pretensions personals de la comunitat de propietaris, i en l'altre, per afecció real concreta i específica que esmenta l'article 553-5.1 CCCat.

En definitiva, l'afecció real ha d'entendre's com una garantia real addicional que té la comunitat front els seus deutors, ampliant les seves possibilitats de reclamació, tenint la possibilitat de gravar l'element privatiu i, en tot cas, sent una pretensió independent de les reclamacions personals que la comunitat pot dur a terme judicial o extrajudicialment contra el propietari morós per la quantitat deguda en concepte de despeses comunes amb la comunitat³⁵.

L'afecció real recaurà sobre l'element privatiu d'acord amb el pactat per la junta de propietaris, podent-se posteriorment, si fos oportú, executar el bé afecte per a satisfer a la comunitat pels deutes reclamats.

Aquesta pretensió real únicament pot afectar a l'actual titular de l'element privatiu, tal i com s'ha esmentat, amb anterioritat, a l'apartat 2.2.1.4 del Treball.

L'afecció real és compatible (i independent) amb les pretensions personals que es duuguin a terme mitjançant procediment monitori o judici declaratiu contra els actuals i anteriors titulars dels elements privatis, tot i no procedir la seva aplicació quan s'hagi resolt amb èxit la reclamació d'acord amb els altres procediments³⁶.

³⁵ Pot veure's, com exemple, el cas pràctic contingut a <https://www.iberley.es/practicos/caso-practico-legitimacion-comunidad-catalana-reclamar-cuotas-impagadas-nuevo-adquirente-inmueble-cataluna-46501>

³⁶ Al respecte en parlen les anteriorment citades SAP Sevilla 310/2016 (secció 5^a), del 16 de setembre i SAP de Santa Cruz de Tenerife 317/2017 (Secció 3^a), del 13 de juliol. En resum: «[...] acciones que son compatibles entre sí, y que requieren de un pronunciamiento judicial contra el nuevo titular, de manera que en este caso no puede hablarse de excepción de cosa juzgada, al ser distinta la causa de pedir, pues mientras que en los juicios monitorios antes señalados se estaba ejercitando la acción personal contra el propietario moroso y por lo tanto, deudor de esas cuotas al no haber cumplido con la obligación que le imponen los arts. 9.1 e) y 21 de la LPH, en las presentes actuaciones, lo que se ejercita contra el nuevo propietario es la afección real del inmueble a la deuda existente, a cargo del nuevo titular siempre que, como ocurre en este caso, se le reclame las parte correspondiente a la anualidad en la que tuvo lugar la transmisión y los tres años inmediatamente anteriores (al cas català, any en curs més quatre immediatament anteriors)».

2.2.2.3. Quines defenses podrien fer servir els demandats?

Els motius d'oposició a la reclamació del deute són diversos: substantivament, per les excepcions a les despeses comunes que recull el llibre cinquè CCCat; i processalment, d'acord amb la LEC, la qual no fixa uns motius taxats, existint una àmplia possibilitat de defensa a l'hora d'oposar-se al procediment especial monitori o, per al cas que s'hagi actuat mitjançant un procediment declaratiu ordinari o verbal, contestant a la demanda³⁷.

Així mateix, també serà al·legable, en el cas que la comunitat de propietaris reclami per un període de deute decennal, d'acord amb l'article 121-20 CCCat, el termini triennal per a obligacions periòdiques anuals o per termini inferior de l'article 121-21.a CCCat, el qual segons la jurisprudència minoritària també és defensable.

- Motius d'oposició substantius

Tot i que en aquest supòsit de fet desconeixem, concretament, quines són les causes que han dut els anteriors i els actuals titulars de l'element privatiu a l'impagament de les quotes comunes amb la comunitat de propietaris, podem obrir diferents escenaris possibles, a mode de simulació, que la part demandada podria oposar a la reclamació.

És important, en primer lloc, tenir coneixement sobre quin és el motiu pel qual s'ha produït l'impagament, és a dir, quina ha sigut la causa. És possible que existeixin desavinences en l'administració de la comunitat de propietaris quant a quines han de ser les necessitats que aquesta ha de cobrir, existint discrepàncies amb la junta de propietaris, o és possible que la part deutora al·legui excepcions al pagament de la despesa d'acord amb alguna disposició que creu que l'exonera de realitzar la despesa d'acord amb els estatuts, entre d'altres possibles variables.

El CCCat estableix a l'article 553-31.1 la possibilitat d'impugnar judicialment els acords de la junta de propietaris, per dos motius taxats:

«a) Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.

b) Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un dels propietaris».

³⁷ Els articles 405 i 406 LEC exposen el contingut escrit bàsic que ha de contenir la contestació a la demanda (possibles excepcions processals, motius d'oposició sobre el fons de l'assumpte i acceptació dels fets o tractament sobre els fets controvertits). Així mateix, podrà el demandat contestar a la demanda mitjançant reconvençió, si escau.

Per a realitzar aquestes impugnacions és necessari, d'acord amb el que estableix l'apartat tercer d'aquest mateix article, «*estar al corrent de pagament dels deutes amb la comunitat que estiguin vençuts en el moment d'adoptar-se l'acord que es vol impugnar o haver-ne consignat l'import*»³⁸.

També es podria haver donat la possibilitat que l'acord per a reclamar judicialment el deute amb la comunitat per les despeses comunes no hagués sigut acordat per la junta de propietaris (553-19), o hagués sigut obtingut sense que aquest assumpte figurés a l'ordre del dia (553-25.1 CCCat), o no hagués rebut la majoria necessària per a la seva reclamació (553-25.2.f) o no s'hagués requerit amb anterioritat el pagament al deutor (553-47.2 CCCat).

Una altra possibilitat d'oposició pot ser l'excepció de fer front al pagament d'una determinada despesa aprovada per junta d'acord amb alguna clàusula estatutària que alliberi de l'obligació al propietari, d'acord amb el que estableix l'article 553-11 (i a la qual fa referència l'article 553-45.2 CCCat). Segons aquesta disposició són vàlides les clàusules estatutàries «*que exoneren determinats propietaris d'elements privativus de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants*». En aquest cas, caldrà disposar dels estatuts vigents de la comunitat de propietaris per a plantejar aquesta excepció³⁹.

També és possible, com a motiu d'oposició, la discussió sobre l'establiment de quotes especials (553-45 CCCat), de les quals el propietari afectat no estigui d'acord, per no trobar-se aquestes fixades als estatuts, o bé discutir-se la seva interpretació.

Existeix també la possibilitat dels propietaris dissidents, els quals d'acord amb l'article 553-30.2 CCCat, «*no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat*»⁴⁰.

Per últim, i d'acord amb el que s'ha anat defensant al llarg del treball, la part demandada té la possibilitat de plantejar oposició per prescripció, quan se li

³⁸ Les Audiències Provincials catalanes demanen, com a requisit d'oposició al procediment monitori, que acords aprovats a la junta de propietaris per a comptes, derrames o liquidacions hagin sigut impugnats judicialment. Així, per exemple, poden citar-se diferents sentències com la SAP Barcelona 415/2009 (secció 16^a), del 28 de juliol; SAP Girona 227/2011 (secció 2^a), del 23 de maig o SAP Barcelona 392/2011 (secció 11^a), del 20 de juliol.

³⁹ Les clàusules estatutàries que exclouin del pagament de cert elements a determinades entitats privatives han de ser objecte d'interpretació restrictiva. Així, davant de l'exclusió de determinats propietaris a fer front de certes despeses, cal entendre que les no nombrades no són, en cap cas, excloses de pagament. Veure SAP Barcelona 170/2017 (secció 11^a), del 3 de maig.

⁴⁰ En aquest cas, caldrà que s'oposin als acords adoptats per la junta d'acord amb el contingut als articles 553-25.6 i 553-26.3 CCCat.

reclamin deutes llunyans en el temps, beneficiant-se del dubte jurisprudencial a Catalunya quant al termini màxim de reclamació de quotes a la comunitat de propietaris, a l'espera de pronunciament del TSJC. Així, és possible acollir-se a la jurisprudència minoritària dels jutjats i audiències provincials catalanes, per al cas que la pretensió de la comunitat superi la reclamació de deutes més enllà dels tres anys, d'acord amb el termini de prescripció de l'article 121.1.a CCCat⁴¹, el qual pot ser aplicable al present supòsit⁴².

- Motius d'oposició processals

Donat que el més probable és que la comunitat de propietaris hagi requerit el deute pendent per despeses comunes mitjançant la interposició de procediment monitori al demandat (tot i que també ho pot fer directament mitjançant interposició de demanda declarativa per raó de quantia), aquest ha de saber que pot oposar-se a aquest requeriment per escrit, sense la necessitat d'advocat i procurador si la quantitat és inferior a 2.000€, al·legant els motius pels quals, en tot o en part, no degui la quantitat reclamada.

Aquesta simple oposició al monitori ja és suficient per a donar per finalitzat el procediment, forçant a la comunitat a interposar demanda de judici declaratiu per raó de quantia per a seguir amb la reclamació (818.1 LEC), si bé en el cas que la quantia de la pretensió no excedeixi de la pròpia del judici verbal (fins a 6.000€), el LAJ podrà dictar decret donant per acabat el procediment monitori, acordant continuar la tramitació mitjançant el verbal, donant trasllat de l'oposició a l'actor per poder impugnar en el termini de 10 dies; mentre que en el cas que l'import de la reclamació excedeixi dels 6.000€, i hagi de dur-se l'assumpte mitjançant procediment ordinari, l'actor posteriorment a l'oposició haurà d'interposar demanda en el termini màxim d'un mes des del trasllat de l'oposició, donat que del

⁴¹ Tot i que l'aplicació i interpretació de la LPH no forma part del dret civil català i, per tant, no ha de ser aplicable, creiem que els nous pronunciaments del TS respecte al termini de prescripció de les quotes a la comunitat expressats a les SSTS 242/2020, del 3 de juny, 182/2021, del 30 de març, i 769/2021, del 4 de novembre, on es canvien els criteris d'aplicació del termini general al termini de prescripció per termini anuals o més breus, poden ajudar a convèncer els jutjats i tribunals a Catalunya respecte aquesta posició, apropant els jutges a aquesta nova interpretació que entenem ha de fer-se extensiva en la interpretació del CCCat, tot esperant un futur pronunciament del TSJC respecte a aquest assumpte d'acord amb el Codi civil català.

⁴² Al computar els terminis de prescripció i caducitat de qualsevol dret i pretensió, cal tenir en consideració al presentar la demanda el contingut a la disposició addicional quarta del Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es va establir l'estat d'alarma, quedant suspesos els terminis de prescripció i caducitat de qualsevol accions i drets durant el termini de vigència de l'estat d'alarma. El Reial decret 537/2020, de 22 de maig, al seu article desè, va acordar alçar la suspensió dels terminis de prescripció i caducitat de drets i accions amb efectes des del 4 de juny, quedant, per tant, els terminis de prescripció i caducitat suspesos durant un període de 82 dies (del 14 de març al 3 de juny de 2020).

contrari el LAJ sobreseurà les actuacions condemnant en costes el creditor (818.2 LEC)⁴³.

Si el procediment judicial declaratiu fou interposat, posteriorment, per la comunitat de propietaris, prèviament a la contestació a la demanda o com a part d'aquesta, podem acudir a l'eina jurídica de l'excepció processal (405.3 LEC) com a mitjà de defensa jurídica que té a la seva disposició el demandat amb la finalitat d'aturar el procediment judicial i avaluar, per part del jutge, la conveniència de continuar o no amb la reclamació.

Aquest mecanisme de defensa garanteix el principi de seguretat jurídica de l'article 9.3 CE, i el dret fonamental a la tutela judicial efectiva de l'article 24 CE. El jutge ha d'avaluar si existeixen a la petició formulada per la part actora al procediment, defectes, esmenables o no, que puguin suposar la desestimació de la demanda o petició monitòria.

Entre aquesta llista de motius d'excepció processal trobem els citats a l'article 416 LEC, principalment: 1. la manca de legitimació activa, 2. l'excepció de competència, 3. l'excepció de cosa jutjada, 4. l'excepció de litispendència, 5. la manca del degut litisconsorci, 6. la inadequació del procediment per quantia, 7. la manca de reclamació prèvia (extrajudicial), 8. o defectes legals en el mode de presentació de la demanda o en la presentació de documents necessaris per acreditar la pretensió sol·licitada.

A mode de resum sobre les excepcions proposades:

- La manca de legitimació es donarà, tant en el procediment monitori, com també en qualsevol dels procediments declaratius iniciats per raó de quantia, quan qui impulsi el procediment no sigui el president de la comunitat de propietaris, el qual representa a la junta de propietaris, d'acord amb l'article 553-16.1.b CCCat⁴⁴.
- L'excepció de competència sorgirà quan no es compleixi amb cap dels fòrums recollits a l'article 813 LEC⁴⁵.

⁴³ La manca d'oposició, o el deixar passar sense atendre a aquest requeriment, d'acord amb l'article 816 LEC, donarà dret al LAJ per a dictar decret donant per finalitzat el procediment monitori, habilitant al creditor per a que insti despatx d'execució.

⁴⁴ Remissió al comentat a la nota a peu de pàgina número 17 respecte a la també probable delegació d'aquesta representació en la figura del vicepresident.

⁴⁵ 411 LEC: «Las alteraciones que una vez iniciado el proceso, se produzcan en cuanto al domicilio de las partes, la situación de la cosa litigiosa y el objeto del juicio no modificarán la jurisdicción y la competencia, que se determinarán según lo que se acredite en el momento inicial de la litispendencia».

- En relació amb l'excepció de cosa jutjada, aquesta implica que no pot tornar-se a jutjar allò que amb anterioritat ja hagués sigut jutjat (222 LEC).
- Respecte a l'excepció de litispendència, no poden jutjar-se assumptes que estiguin relacionats amb d'altres, els quals, estiguin sent jutjats en el moment d'interposició del procediment monitori o la demanda (410 i 421 LEC).
- Així mateix, no serà vàlida la demanda interposada on hi manquin tots els subjectes que han de ser considerats a la reclamació (12 LEC). En aquest cas, per exemple, quan es demandi a un únic propietari, quan la propietat sigui compartida entre diferents titulars.
- Donat que aquest procés no es regula per raó de matèria, el procediment judicial declaratiu haurà de ser d'acord amb els requisits de quantia dels articles 249.2 i 250.2 LEC.
- L'article 553-47.2 estableix la necessitat de requerir el pagament al deutor prèviament a la interposició del procediment monitori o declaratiu⁴⁶.
- La manca de claredat o de precisió sobre allò que es demana o sobre qui es demani és motiu d'excepció processal. En aquest sentit, la manca d'acreditació documental del deute és motiu d'inadmissió del procediment monitori, d'acord amb l'article 812 LEC i 553-47 CCCat.

En conclusió: són diferents els motius que la part demandada pot al·legar en defensa dels seus legítims interessos a l'oposició del procediment monitori o a la contestació de la demanda per al procediment judicial declaratiu.

Respecte al monitori, l'oposició al procediment (i l'acceptació d'aquest per part del LAJ), deixarà sense efectes la petició i obligarà a la comunitat a continuar el procediment d'acord amb l'establert a l'article 818.2 LEC, guanyant, mentrestant, temps el deutor per a realitzar el pagament del deute.

Per al cas que la comunitat de propietari hagi de plantejar demanda judicial per excedir l'import de la reclamació de la quantia pròpia per al procediment verbal,

⁴⁶ Tal i com comenten FUENTES-LOJO LASTRES, ALEJANDRO Y FUENTES-LOJO RIUS, ALEJANDRO a *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña. Comentarios, problemática y jurisprudencia*, 1ª edició. L'Hospitalet de Llobregat: Bosch, 2015, p. 420, cal entendre que «no basta que el titular de la secretaría certifique que el requerimiento de pago se ha efectuado, sino que este requerimiento se ha de incorporar como documento anexo a la certificación propiamente dicha».

l'article 405 LEC estableix la manera de contestar a la demanda per part del demandat i el contingut que aquesta contestació ha de recollir.

Com s'ha revisat, existeixen diferents motius substantius i processals que es poden al·legar amb l'objectiu d'allargar al màxim el procediment i prorrogar el pagament del deute.

❖ CONCLUSIONS

- I. Les comunitats de propietaris afectades poden dirigir les seves pretensions personals contra els titulars dels elements privatis en el moment de l'obligació, d'acord amb la categoria doctrinal de les obligacions *propter rem*, de tal manera que, les obligacions per despeses comunes anteriors a les transmissions dels habitatges corresponen als anteriors titulars, i a partir de la transmissió, als nous adquirents.
- II. Les comunitats de propietaris poden reclamar, d'acord amb l'article 553-47 CCCat, per «*totes les quantitats que li siguin degudes per l'impagament de les despeses comunes, tant si són ordinàries com extraordinàries*». Aquestes despeses són totes les que resultin «*de l'acord de la junta i de la liquidació del deute [...]*», tal i com indica l'article 553-5.2 CCCat, per la qual cosa ha de ser la junta qui quantifiqui la reclamació d'aquestes despeses recolzada en l'acord on es reculli la proporció que li pertocava al deutor i quin termini havia d'abonar-les. Entre d'altres, tot i que no és un llistat *numerus clausus*, es pot reclamar per les despeses dels elements comuns establerts a l'article 553-41 CCCat.
- III. Les comunitats de propietaris poden reclamar, en el millor dels casos, pels deutes acumulats durant els darrers deu anys, d'acord amb la jurisprudència majoritària actualment a Catalunya, la qual defensa que a la reclamació de quotes comunes a la comunitat de propietaris li correspon el termini general de prescripció recollit a l'article 121-20 CCCat. En tot cas, d'acord amb el que també s'ha defensat en aquest treball, el termini de prescripció de les pretensions personals de la comunitat de propietaris cap als seus deutors per despeses comunes ordinàries hauria de fixar-se en tres anys, d'acord amb l'article 121-21.a CCCat, el qual recull el termini de prescripció de quotes periòdiques o per anys o terminis més breus.
- IV. Les comunitats de propietaris, a part de la seva pretensió personal pels deutes acumulats, poden recórrer a l'afecció real, recollida a l'article 553-5-1 CCCat, de tal manera que els elements privatis podran respondre dels deutes que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors a la reclamació.
- V. Quan la junta de propietaris ho acordi, s'habilitarà al president de la comunitat, representant de la comunitat extrajudicial i judicialment, per a demanar al deutor la liquidació del degut per despeses comunes, advertint al propietari obligat que, de no fer-se efectiva aquesta reclamació en la seva totalitat i en el temps requerit per la junta, aquest deute serà reclamat

judicialment. El CCCat estableix un mecanisme especial de reclamació, d'acord amb l'article 553-47, podent-se exigir les quantitats degudes mitjançant el procediment monitori, contingut als articles 812 i següents LEC. Tot i les facilitats que ofereix aquest procediment, la comunitat també pot optar per reclamar directament els deutes mitjançant un procediment judicial declaratiu verbal o ordinari, depenent de la quantia de la reclamació.

- VI. En el cas de reclamació per pretensió personal, la comunitat de propietaris, acollint-se al termini de prescripció decennal, podrà interposar procediment monitori o demanda declarativa contra l'anterior titular de l'habitatge, reclamant les despeses comunitàries degudes des de 2012 fins a 2015, data de la transmissió. Per al cas de reclamar contra l'actual titular de l'habitatge, aquesta reclamació podrà ser des de 2015 fins a l'actualitat. Si bé per als interessos de la comunitat és adient acollir-se a la doctrina majoritària en l'actualitat, també ha de tenir en consideració que existeix jurisprudència minoritària, la qual, per aquesta pretensió de reclamació de deutes, disposa un termini de prescripció triennal. En aquest cas, la reclamació únicament podria dirigir-se contra l'actual propietari de l'habitatge des de 2018 fins a l'actualitat. En el cas de reclamar mitjançant l'afecció real, la comunitat només es podrà dirigir contra l'actual propietari del bé afecte, i pel deute que aquest hagi generat a partir del 2017 fins a l'actualitat, doncs l'afecció real es limita a un màxim de cinc anys enrere (quatre anys immediatament anteriors, més l'any en curs), termini que excedeix al moment de la transmissió.
- VII. Els demandats poden oposar-se al procediment judicial mitjançant motius d'oposició substantius, continguts al llibre cinquè CCCat que els puguin ser d'utilitat, així com, fent ús dels terminis de prescripció del llibre primer CCCat, en el cas que la part actora pretengui la prescripció decennal, demanant que els hi sigui d'aplicació el termini triennal per a pagaments periòdics que s'hagin de fer per anys o terminis més breus de l'article 121-21.a CCCat. També poden al·legar, si escau, excepcions processals, d'acord amb la LEC, una vegada iniciat el procediment judicial.

❖ EMISSIÓ DEL DICTAMEN

Es recomana a les comunitats de propietaris iniciar amb efectes immediats les accions de reclamació als deutors (antics i actuals titulars de l'element privatiu), no deixant córrer més el temps ni els terminis de prescripció dels deutes més allunyats temporalment o, en tot cas, interrompre aquests terminis mitjançant la reclamació extrajudicial o judicial del deute.

D'acord amb la jurisprudència majoritària a Catalunya, la comunitat es troba habilitada per a reclamar els deutes acumulats des de l'any 2012 fins l'actualitat, conforme amb el termini de prescripció general decennal contingut a l'article 121-20 CCCat. De 2012 a 2015, a l'antic titular de l'element privatiu, i de 2015 ençà, a l'actual titular. Aquesta és l'estratègia més exitosa a seguir per part del lletrat de la part actora.

És possible que la comunitat es trobi amb l'oposició dels deutors, en primer lloc, extrajudicialment, no atenent a les seves reclamacions; i judicialment, quant al termini de prescripció de deutes, indicant els deutors que els hi ha de ser d'aplicació el termini de l'article 121-21.a CCCat, és a dir, reclamació de deutes per un període màxim de tres anys, donat que es tracta de despeses liquidades per la junta amb caràcter periòdic i per temps d'un any o inferior. Cal entendre que aquest ha de ser el motiu d'oposició principal de l'antic titular de l'element privatiu, en tant impedirà que la comunitat li imposi el pagament del deute; tot i que també serà una al·legació de l'actual titular amb l'objectiu de reduir l'import de la reclamació, tenint en compte que, segons s'indica, la comunitat de propietaris no li havia reclamat en cap moment el deute, i per tant, no havia interromput la prescripció dels anteriorment generats, els quals s'han d'entendre prescrits.

Donat que el més probable en el cas d'interposar una reclamació judicial mitjançant el procediment monitori és que el deutor s'hi oposi, cal que les comunitats de propietaris segueixin acuradament els passos necessaris de reclamació descrits, no donant als deutors oportunitats d'excepcions processals que endarrereixin més el pagament del deute. Inclús, pot ser aconsellable, en el cas que la comunitat ja cregui segura l'oposició, interposar directament demanda declarativa, reduint el temps de reclamació, i obligant als deutors a respondre amb advocat i procurador.

Tot i això, es recomana a les comunitats de propietaris posar tots els esforços en la reclamació prèvia extrajudicial, més ràpida en el temps a l'hora de fer-se efectiu el deute en cas d'èxit, donat que la reclamació judicial, l'última via a recórrer, es caracteritza per la seva lentitud en el procediment i en la liquidació del deute.

Així mateix, també és possible que la comunitat de propietaris, davant la intuïció de no poder cobrar per part del deutor el deute reclamat, pugui fer ús de l'afecció real, la qual garanteix, mitjançant l'element privatiu, el cobrament de les despeses dels quatre anys immediatament anteriors a la reclamació i l'any en curs.

❖ LLISTAT BIBLIOGRÀFIC

- FUENTES-LOJO LASTRES ALEJANDRO; FUENTES-LOJO RIUS ALEJANDRO. *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña*. Comentarios, problemática y jurisprudencia. 1ª edició. L'Hospitalet de Llobregat: Bosch, 2015.
- LAMARCA I MARQUÈS, ALBERT; VAQUER ALOY, ANTONI. *Comentari al llibre primer del Codi civil de Catalunya. Disposicions preliminars. Prescripció i caducitat*. 1ª edició. Barcelona: Atelier, 2012
- MARÍN LÓPEZ, MANUEL JESÚS; ARROYO AMAYUELAS, ESTHER; et al. *La Prescripción extintiva*. València: Tirant lo Blanch, 2014
- MARTÍNEZ ATIENZA, GORGONIO, *Derecho Civil y Penal Sustantivo y Procesal. Jurisprudencia del Tribunal Supremo. Acuerdos del Pleno no Jurisdiccional de las Salas Primera y Segunda del TS. Circulares, Instrucciones y Consultas de la FGE*. Editorial vLex, 2015
- MEMENTO PRÁCTICO FRANCIS LEFEBVRE. *Propiedad Horizontal 2020-2021*. 1ª edició. Madrid: Lefebvre – El Derecho, 2020
- MORGADO FREIGE, MARIA Pilar. *La propiedad horizontal de hecho*. 1ª edició. Editorial Dykinson, 2019
- CHAS ARES, MARIA DEL MAR. *La responsabilidad del titular registral por las cuotas comunitarias impagadas del antiguo propietario del procedimiento adecuado. La afección real y sus problemas para acceder al registro de la propiedad*. Revista acta judicial, núm. 5, enero - junio 2020, pàgs. 54-71.
- VALLE MUÑOZ, JOSE LUIS; ARNÁIZ RAMOS, RAFAEL; DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUNYA. *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña*. 1ª edició. Barcelona: Atelier, 2017

❖ LLISTAT WEB (WEBGRAFÍA)

- DIARIO LA LEY [en línia]: *La prescripción extintiva en el Derecho Civil de Cataluña. Especial mención a los plazos de prescripción. Diferencias con el Código Civil Español*. [Flórez Miranda, María del Carmen]. 16/06/2020. <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/07/16/la-prescripcion-extintiva-en-el-derecho-civil-de-cataluna-especial-mencion-a-los-plazos-de-prescripcion-diferencias-con-el-codigo-civil-espanol> [Consulta: 23/12/21]

- EDITORIAL JURÍDICA SEPÍN [en línea]: *En Cataluña, ¿los gastos comunes no abonados por el anterior propietario son responsabilidad del comprador?*. [Polo Portilla, María José]. <https://blog.sepin.es/2017/11/gastos-comunes-adeudados-catalunya/> [Consulta: 23/12/21]
- ELDERECHO.COM / LEFEBVRE [en línea]: *La reforma de la Propiedad Horizontal en Cataluña en la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los Derechos Reales*. elderecho.com/la-reforma-de-la-propiedad-horizontal-en-cataluna-en-la-ley-52015-de-13-de-mayo-de-modificacion-del-libro-quinto-del-codigo-civil-de-cataluna-relativo-a-los-derechos-reales [Consulta: 23/12/21]
- ELDERECHO.COM / LEFEBVRE [en línea]: *Un duro golpe para las comunidades de propietarios: el Tribunal Supremo (STS 242/2020 de 3 de junio) fija como doctrina el plazo de prescripción de 5 años para reclamar deudas de comunidad*. [Muñoz De Campos, José Juan]. 27/08/2020. <https://elderecho.com/duro-golpe-las-comunidades-propietarios-tribunal-supremo-sts-242-2020-3-junio-fija-doctrina-plazo-prescripcion-5-anos-reclamar-deudas-comunidad> [Consulta: 23/12/21]
- IBERLEY [en línea]: *Caso práctico: Legitimación de la comunidad catalana para reclamar cuotas impagadas a nuevo adquirente del inmueble (Cataluña)*. <https://www.iberley.es/practicos/caso-practico-legitimacion-comunidad-catalana-reclamar-cuotas-impagadas-nuevo-adquirente-inmueble-cataluna-46501> [Consulta: 23/12/21]
- MUNDOJURÍDICO.INFO [en línea]: *Deudas con la Comunidad del anterior propietario*. [Sevilla Cáceres, Francisco]. <https://www.mundojuridico.info/deudas-con-la-comunidad-del-anterior-propietario/> [Consulta: 23/12/21]
- MUNDOJURÍDICO.INFO [en línea]: *Afección de la vivienda al pago de deudas con la Comunidad*. [Sevilla Cáceres, Francisco]. <https://www.mundojuridico.info/afeccion-de-la-vivienda-al-pago-de-deudas-con-la-comunidad/> [Consulta: 23/12/21]
- WOLTERS KLUWER [en línea]: *Obligaciones propter Rem*. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjEwNDtbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWm\]OcSoA1bnuvJUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjEwNDtbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWm]OcSoA1bnuvJUAAAA=WKE) [Consulta: 23/12/21]

❖ ANNEXOS

○ Enunciat del Dictamen Jurídic del Màster de l'Advocacia

DICTAMEN JURÍDICO DEL MÁSTER DE LA ABOGACÍA			
MATERIA	CLÍNICA JURÍDICA DRET AL DRET - INMOBILIARIO	Nº	
TUTOR	Miriam Anderson	CURSO	2021-2022
CASO PRÁCTICO QUE SE PLANTEA			
<p>Texto que se entrega al alumno. Debe contener elementos sustantivos de la disciplina central y, a ser posible de otra/-s disciplinas jurídicas. Además, necesariamente contendrá elementos procesales</p>	<p>DICTAMEN PROPUESTO Y ACEPTADO como materia del TFM al alumno PABLO ROMERO ARROYO</p> <p>Dos comunidades de propietarios acceden al servicio de consultas de la Clínica en Derecho Inmobiliario y Mediación Residencial de la UB porque se encuentran con que algunos elementos privativos acumulan deudas relativas a los gastos ordinarios y extraordinarios de la comunidad que en algunos casos se remontan a más de veinticinco años de antigüedad. Durante este tiempo, se han producido múltiples transmisiones de los locales y viviendas afectados.</p>		
<p>Posibles clientes o posturas que nos pueden pedir este dictamen</p>	<p>El dictamen se solicita por parte de las comunidades de propietarios concernidas, es decir, desde la perspectiva del acreedor. Sin embargo, el problema también podría haber sido planteado por las personas a quienes se reclame el pago de los gastos, tal vez transcurridos muchos años.</p>		
PREGUNTAS QUE NOS PLANTEA EL CLIENTE			
<p>Sustantivas</p>	<p>¿A quién debo reclamar las deudas pendientes? ¿Qué tipo de deudas (ordinarias o extraordinarias) puedo reclamar? ¿Puede pretenderse el cobro de los gastos devengados hace veinticinco años? ¿Qué derechos tiene la comunidad sobre los elementos privativos de cara al cobro de las cantidades adeudadas?</p>		
<p>Procesales</p>	<p>¿Qué procedimientos (judicial o extrajudicial) deberían seguirse para la reclamación o las reclamaciones? ¿Contra quién deberían dirigirse los procedimientos judiciales? ¿Qué defensas podrían utilizar los demandados?</p>		
LISTADO DE DOCUMENTOS QUE SE LES APORTAN			
<p>Pueden ser documentos reales o ficticios.</p>	<p>Los documentos originales de la consulta están bajo la custodia de la Clínica Jurídica en Derecho Inmobiliario y Mediación Residencial y se han compartido ya con el alumno, en la medida en que lo requiere la elaboración del dictamen y siempre de conformidad con la normativa de protección de datos.</p>		

- Notes Simple
- Nota simple 1

Información Registral expedida por

MARIA DEL ROSARIO MOLINA NAVARRO

Registrador de la Propiedad de L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 2

Sevilla, 11-13 2º2ª - CORNELLA DE LLOBREGAT

tifno: 0034 93 4752685

correspondiente a la solicitud formulada por

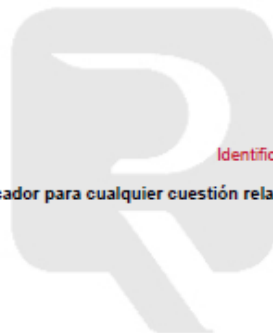
PROVIMAD DE VERIFICACIONES REGISTRALES SL.

con DNI/CIF: B80426067



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F25TF03Q4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: LLUNETES

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE CORNELLA DE LLOBREGAT

Registradora: M^a Rosario Molina Navarro
C/Sevilla, 11-13, 2^o 2^a -08940- CORNELLA DE LLOBREGAT
Tel: 934752685 - Fax 934752686
hospitalet2@registrodelapropiedad.org

LOCALIZACION REGISTRAL

FINCA DE Cornellá de Llobregat N^o: 9875
CRU: 08023000081789

DESCRIPCION:

URBANA: Número Veintidós.- Piso [REDACTED] de la casa número cuatro, bloque seis, núcleo III, calle [REDACTED], de la Ciudad Satélite de San Ildefonso de Cornellá de Llobregat. Tiene una superficie de cincuenta metros quince decímetros. Linda: al frente, caja escalera; izquierda, entrando, con vivienda puerta segunda de la misma planta; derecha, con fachada principal a la calle Doblescudo; y al fondo, con inmueble número seis de dicha calle. Cuota: cuatro enteros veintidós centésimas por ciento. Referencia Catastral: 339393 [REDACTED].

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
[REDACTED]	[REDACTED]	1442	1442	114	10

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de compraventa.

Formalizada en escritura autorizada en CORNELLÀ DE LLOBREGAT, por el Notario Don CARLOS MANUEL PAREJO-MERINO PAREJO, n^o de protocolo 111, con fecha 29 de Enero de 2015.

Inscripción: 10^a Tomo: 1.442 Libro: 1.442 Folio: 114 Fecha: 04/02/2015

CARGAS

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N^o: 1/6333,

El edificio donde está ubicada la finca de este número, tiene concedida la Calificación de Viviendas de Renta Limitada, según expediente número B-I-8031-64, de fecha 13 de julio de 1965, según consta de

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

nota marginal extendida el 26 de octubre de 1965, en la finca numero 6333, al folio 145 del tomo y libro 102.

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 9, AL TOMO 714, LIBRO 714, FOLIO 211 CON FECHA 11 DE MARZO DE 2014.

Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad de 2000 EUROS por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción 9ª practicada en Cornellà de Llobregat a 11/03/2014

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 10, AL TOMO 1.442, LIBRO 1.442, FOLIO 114 CON FECHA 4 DE MARZO DE 2015.

Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción 10ª practicada en Cornellà de Llobregat a 04/03/2015

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 11, AL TOMO 1.442, LIBRO 1.442, FOLIO 114 CON FECHA 15 DE MAYO DE 2015.

Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción 11ª practicada en Cornellà de Llobregat a 15/05/2015

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 12, AL TOMO 1.442, LIBRO 1.442, FOLIO 116 CON FECHA 27 DE ENERO DE 2017.

Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose autoliquidado como exento, con motivo del documento que ha causado la inscripción/anotación 12ª de fecha 27/01/2017.

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 13, AL TOMO 1.492, LIBRO 1.492, FOLIO 110 CON FECHA 25 DE ABRIL DE 2017.

Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción/anotación 13ª practicada en Cornellà de Llobregat a 25/04/2017

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Cornellà de Llobregat, 14:47 del 16 de Noviembre de 2021

ADVERTENCIAS.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

<http://www.registadores.org>

Pág. 4

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 8212100126710384
Huella: 84005a10-ca3b0948-25a84d84-5803f063-8813647b-8c8310e4-0a4e4e44-b41f2267

- **Nota simple 2**

Información Registral expedida por

MARIA DEL ROSARIO MOLINA NAVARRO

Registrador de la Propiedad de L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 2

Sevilla, 11-13 2ºª - CORNELLA DE LLOBREGAT

tifno: 0034 93 4752685

correspondiente a la solicitud formulada por

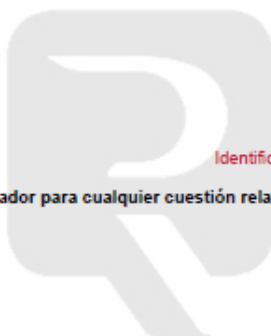
PROVIMAD DE VERIFICACIONES REGISTRALES SL.

con DNI/CIF: B80426067



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F25TF03H8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:RIERA

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE CORNELLA DE LLOBREGAT

Registradora: M^a Rosario Molina Navarro
C/Sevilla, 11-13, 2^o 2^a -08940- CORNELLA DE LLOBREGAT
Tel: 934752685 - Fax 934752686
hospitalet2@registrodelapropiedad.org

LOCALIZACION REGISTRAL

FINCA DE Cornellà de Llobregat N^o: 32237
CRU: 08023000466944

DESCRIPCION:

URBANA: DEPARTAMENTO NUMERO DOS. [REDACTED] de la casa número siete, hoy número uno de la calle F [REDACTED], de Cornellà de Llobregat; se compone de recibidor, tres dormitorios, comedor, cuarto de aseo, cocina, galería con lavadero y terraza, destinado a vivienda, de superficie sesenta y ocho metros setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: al frente, vestíbulo de la casa y bajos cuarta; a la derecha entrando, portería; a la izquierda, bajos cuarta y terreno destinado al servicio de la urbanización; y al fondo, con el pasaje Selva. Coeficiente: Cinco enteros cuatro mil trescientas veinticuatro diezmilésimas por ciento. REFERENCIA CATASTRAL: 30909080 [REDACTED].

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. A48265169 1300 1300 190 10

100,000000% del pleno dominio, por título de dación en pago.

Formalizada en escritura autorizada en CORNELLÀ DE LLOBREGAT, por el Notario Don CARLOS MANUEL PAREJO-MERINO PAREJO, n^o de protocolo 579, con fecha 11 de Mayo de 2015.

Inscripción: 10^a Tomo: 1.300 Libro: 1.300 Folio: 190 Fecha: 25/08/2015

CARGAS

Sujeta a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat, previstos en el apartado 1 del artículo 2 del Decreto Ley 1/2015 de 24 de marzo, modificado por Decreto Ley 17/2019 de 23 de diciembre. Formalizada mediante escritura autorizada en Cornellà de Llobregat el día 11/05/15 por

<http://www.registadores.org>

Pag. 2

el Notario DON CARLOS MANUEL PAREJO-MERINO PAREJO, con n° de protocolo 5/9/2015, objeto de la inscripción 10ª de fecha 25/08/15.

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 8, AL TOMO 1.300, LIBRO 1.300, FOLIO 188 CON FECHA 27 DE AGOSTO DE 2010.

Con la afección durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado sobre el documento que motivó la inscripción/anotación 8ª. Según consta de la nota, vigente, extendida a su margen con fecha 27 de agosto de 2010.

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 9, AL TOMO 1.300, LIBRO 1.300, FOLIO 189 CON FECHA 28 DE ABRIL DE 2014.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose autoliquidado no sujeto, con motivo del documento que ha causado la inscripción 9ª de fecha 28/04/2014.

- SEGÚN NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 10, AL TOMO 1.300, LIBRO 1.300, FOLIO 190 CON FECHA 25 DE AGOSTO DE 2015.

Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción adjunta practicada en Cornellà de Llobregat a 25/08/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Cornellà de Llobregat, 14:40 del 16 de Noviembre de 2021

ADVERTENCIAS.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registradores.org>

Pag. 3

5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes

<http://www.registadores.org>

Pág. 4

Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8212100125710328
Huella: 30014948-8d7f0683-11bad71e-18fda04b-d9620886-e0d0d084-7a641e18-0026a288

2.3. Acords d'unificació de criteris de les seccions civils de l'Audiència Provincial de Barcelona (de data 15 de novembre de 2019) – Qüestió primera.



ACUERDOS UNIFICACIÓN CRITERIOS DE LAS SECCIONES CIVILES DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

El pasado viernes 15 de noviembre de 2019 se celebró reunión de Presidentes de las Secciones Civiles de esta Audiencia al amparo de lo previsto en los artículos 264 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 57.1 c) del Reglamento 1/2000, de los Órganos de Gobierno de Tribunales, en la que se adoptaron por unanimidad las siguientes decisiones sobre unificación de criterios:

Cuestión: Plazo de prescripción de la acción de reclamación de cuotas de las comunidades de propietarios

Respuesta

El plazo de prescripción de la acción de reclamación de cuotas de las comunidades de propietarios es el general de 10 años previsto en el artículo 121-20 Codi civil de Catalunya

Justificación

1. El artículo 121-20 del Codi Civil de Catalunya establece un término general de diez años para la prescripción de las pretensiones de cualquier clase y el artículo 121-21 del mismo texto legal establece un plazo de tres años a la prescripción de las pretensiones relativas a pagos periódicos que deban efectuarse por años o en términos más breves.



Se plantea por la cuestión relativa a si la reclamación de cuotas comunitarias debe prescribir a los tres años porque se trata de deudas generadas anualmente y liquidadas en periodos más breves.

2. El importe de la contribución de cada propietario a los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y al fondo de reserva, es el que resulta del acuerdo de la junta y de la liquidación de la deuda según la cuota correspondiente (art. 553-4 CcCat), debiendo destacar el carácter obligatorio de la junta anual precisamente con la finalidad de determinar y concretar las indicadas cuotas y el presupuesto de la comunidad (art. 553-20 CcCat).

Esta determinación anual del montante de las cuotas comunitarias podría hacer pensar que estamos ante un supuesto subsumible en la situación de pagos periódicos prevista en el artículo 121-21 a) CcCat, y entender que el plazo de prescripción debería ser de tres años.

Sin embargo, el artículo 553-5 CcCat obliga a una interpretación distinta porque impone la afección real del elemento común de que se trate al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, que correspondan a la parte vencida de la anualidad en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, lo que ha de llevarnos a concluir que esta afección real por el término indicado resulta incompatible con la prescripción limitada a tres años antes indicada, y a resolver la cuestión aplicando el término general de los diez años.

3. En atención a lo expuesto, se ha de concluir que el término de prescripción de las cuotas comunitarias ha de ser el general de diez años del artículo 121-20 CcCat, y no el especial de tres años del artículo 121-21 a) CcCat porque la aplicación de este plazo más limitado es incompatible con la afección real del inmueble al pago de las cuotas comunitarias por los plazos indicados, que pone de manifiesto la singularidad de la obligación contributiva de los comuneros.