



LA CAPACIDAD CREDITICIA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MEJORA ENERGÉTICA

Incidencia del RD-Ley 19/2021, de 5 de octubre, y de la Ley de impulso a la rehabilitación 10/2022, de 14 de junio, en el régimen jurídico de la propiedad horizontal

CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO

CATEDRÁTICA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA

RESPONSABLE DE FORMACIÓN MBELEGAL

WORKING PAPER 7/2023



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**



 UNIVERSITAT DE BARCELONA

Abstract: The lack of legal personality of the board of owners in multi-unit buildings to contract external financing and become the debtor of loans for energy improvement (and other maintenance and rehabilitation works) of the building or estate is a barrier that Royal Decree Law 19/2021, 5 October (which was validated following the emergency procedure by Law 10/2022, 14 June) has sought to alleviate by giving the board "full credit capacity" through the amendment of art. 9.5 of the Consolidated Text of the Land Law. On the other hand, the regulation has relaxed the quorum for the adoption of community agreements on energy efficiency and improvement works in buildings. However, more often than not, the common assets will not suffice to cover the loan. Therefore, the owners of private elements will have to take part in the debt recovery proceedings (whether fast-track or not) and in the enforcement of the debt against their privately owned units. The intervention of the individual owners will continue to be necessary in order to register a security interest over the building, since, by contrast to what happens in other legal systems, in the Spanish model the building is nothing more than the private elements that compose it, together with other common elements that cannot be subject to separate encumbrances.

Title: Maintenance, retrofits and energy-efficiency improvements in multi-unit buildings: the borrowing capacity of the board of owners. Incidence of Royal Decree Law 19/2021, 5 October, and of Law 10/2022, 14 June, to promote refurbishment, on the legal regime of condominiums.

Keywords: condominium, multi-unit buildings, energy-efficient renovation work, quorum for the adoption of community agreements, full credit capacity, party to legal proceedings.

Resumen: La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios para contratar financiación externa y constituirse en deudora de préstamos destinados a la mejora energética (y otros actos de conservación y rehabilitación) del edificio o complejo inmobiliario es un escollo que el RD-Ley 19/2021, de 5 de octubre, convalidado por procedimiento de urgencia mediante Ley 10/2022, de 14 de junio, ha pretendido paliar atribuyéndoles "plena capacidad crediticia" mediante la modificación del art. 9.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Por otra parte, la norma ha relajado el quórum de adopción de acuerdos comunitarios sobre actuaciones de eficiencia y mejora energética de los edificios, pero no evitará la necesidad de intervención de los propietarios de elementos privativos del edificio o complejo inmobiliario en el proceso declarativo o monitorio ni en el posterior de ejecución si, como es lo habitual, los fondos y créditos a favor de la comunidad resultan insuficientes. La intervención de los propietarios individualmente considerados seguirá siendo necesaria para inscribir cualquier garantía real sobre el edificio, puesto que, a diferencia de lo que acontece en otros ordenamientos de nuestro entorno, este no es otra cosa que los elementos privativos que lo componen, unidos a otros comunes que no pueden ser objeto de gravamen separado.

Título: La capacidad crediticia de las comunidades de propietarios en actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora energética. Incidencia del RD-Ley 19/2021, de 5 de octubre, y de la Ley de impulso a la rehabilitación 10/2022, de 14 de junio, en el régimen jurídico de la propiedad horizontal.

Palabras clave: comunidad, propiedad horizontal, eficiencia energética, régimen de acuerdos, capacidad crediticia, capacidad procesal.

Resum: La falta de personalitat jurídica de les comunitats de propietaris per a contractar finançament extern i constituir-se en deutora de préstecs destinats a la millora energètica (i

altres actes de conservació i rehabilitació) de l'edifici o complex immobiliari és un escull que l'RDL 19/2021 de 5 d'octubre, convalidat per procediment d'urgència mitjançant Llei 10/2022, de 14 de juny, ha pretès pal·liar atribuint-los "plena capacitat creditícia" mitjançant la modificació de l'art. 9.5 del Text Refós de la Llei del Sòl. D'altra banda, la norma ha relaxat el quòrum d'adopció d'acords comunitaris sobre actuacions d'eficiència i millora energètica dels edificis, però no evitarà la necessitat d'intervenció dels propietaris d'elements privatis de l'edifici o complex immobiliari en el procés declaratiu o monitori ni en el posterior d'execució si, com és habitual, els fons i crèdits a favor de la comunitat resulten insuficients. La intervenció dels propietaris individualment considerats continuarà sent necessària per a inscriure qualsevol garantia real sobre l'edifici, ja que, a diferència del que esdevé en altres ordenaments del nostre entorn, aquest no és una altra cosa que els elements privatis que el componen, units a altres que són comuns i que no poden ser objecte de gravamen separat.

Títol: La capacitat creditícia de les comunitats de propietaris en actuacions de conservació, rehabilitació i millora energètica. Incidència del RDL 19/2021, de 5 d'octubre, i de la Llei d'impuls a la rehabilitació 10/2022, de 14 de juny, en el règim jurídic de la propietat horitzontal.

Paraules clau: comunitat, propietat horitzontal, eficiència energètica, règim d'acords, capacitat creditícia, capacitat processal.

SUMARIO

1. EVOLUCIÓN Y SIGNIFICADO DE LA REFORMA	4
2. LA INCIDENCIA DE LA REFORMA EN EL RÉGIMEN DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	7
3. ¿QUÉ SUPONE LA CAPACIDAD CREDITICIA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN AUSENCIA DE TITULARIDAD DOMINICAL UNITARIA?	9
4. NOVEDADES EN LA RECLAMACIÓN DE LA COMUNIDAD FRENTE AL PROPIETARIO MOROSO	11
5. PROCEDIMIENTO JUDICIAL CONTRA LA COMUNIDAD E INTERVENCIÓN DEL DEUDOR	14

1. EVOLUCIÓN Y SIGNIFICADO DE LA REFORMA

El RD Ley 19/2021, convalidado y tramitado por el procedimiento de urgencia como ley 10/2022 de 14 de junio, de impulso a la rehabilitación, demuestra una vez más cómo las normas civiles pueden ser un instrumento eficaz de cara a la consecución de objetivos públicos de sostenibilidad y regeneración inmobiliaria.

Recordemos que, a partir de 2009, con siete años consecutivos de descensos en número de visados de obra nueva y viviendas registradas, era urgente la adopción de medidas legislativas que fomentaran las obras y mejoras en un sector paralizado y garantizaran la certeza y posterior rentabilidad en la adquisición de viviendas como bien de inversión. Entre 2011 y 2013 se dictaron otras normas que, bajo las denominaciones de “Economía sostenible” (Ley 2/2011, de 4 de marzo), “Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas” (Ley 4/2013 de junio) o “Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley 8/2013 de 26 de junio) modificaban las relaciones jurídico-privadas para conseguir objetivos de saneamiento económico. El Derecho privado de la vivienda, en su vertiente notarial, registral y en la estrictamente dirigida a regular las relaciones dominicales entre particulares, se abría paso como instrumento necesario para resucitar el mercado inmobiliario, superando la eficacia de la normativa administrativa derivada de los planes estatales y autonómicos de vivienda.

La motivación de la urgencia del trámite legislativo pivota sobre tres razones:

En primer lugar, el grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular, y la necesidad de adoptar medidas de aplicación inmediata para revertir esta. Para poder llevar a cabo las inversiones de rehabilitación edificatoria, así como los hitos marcados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, El legislador ha sido consciente de que ninguna de los objetivos europeos de recuperación, rehabilitación del parque urbano y eficiencia energética podría alcanzarse sin acudir a las técnicas jurídico-privadas de adopción de acuerdos en el seno de las comunidades de propietarios llamadas a decidir, no tanto sobre los acuerdos en sí (por tratarse en algunos casos de

obras obligatorias) sino especialmente, y siempre, sobre el presupuesto y la financiación necesaria para afrontarlos. A ello responde la modificación (ciertamente confusa) del art. 17 LPH.

En segundo lugar, la importancia de que España responda con la máxima agilidad a los retos nacionales y europeos en materia de rehabilitación edificatoria (compromiso en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030).

Finalmente, la oportunidad de destinar a corto plazo un importante volumen de recursos en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia exigía adoptar las medidas necesarias para acelerar el crecimiento de la actividad y canalizando las inversiones previstas en el propio Plan específicamente dirigidas al ámbito de la rehabilitación edificatoria residencial, “para lo cual se hacía preciso agilizar y facilitar el crédito a las comunidades de propietarios, que carecen de personalidad jurídica y por lo tanto, exigían la intervención personal de todos los prestatarios para su concesión”.

Las opciones que las comunidades de propietarios tenían antes de su vigencia se limitaban a aprobar una derrama, financiándose la medida acordada con cargo a los propios propietarios; concertar un aplazamiento y fraccionamiento del pago con las empresas suministradoras, asumiendo internamente los propietarios las derramas extraordinarias para su satisfacción, esto es, financiarse externamente a costa de los proveedores.

Esta modalidad ya venía admitiendo en la práctica la financiación por la empresa suministradora del servicio, fijándose unas cuotas, y eventualmente, de forma simultánea, con una cesión del crédito a favor de una entidad financiera que es la que asume el riesgo de la operación, a cambio de un descuento. Esta modalidad gozaría de la protección ante la financiación de servicios o bienes vinculados incumplidos, siendo aplicable a ellos la Ley de Crédito al Consumo (16/2011 LCC, art.26).

O, finalmente, acudir a la financiación bancaria. Esta posibilidad es relativamente reciente, porque las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica. Por ello, aunque nunca ha habido problemas para reconocer que una comunidad en régimen de propiedad horizontal sea titular de una cuenta bancaria, y sujeto pasivo de un impuesto municipal, de obligaciones fiscales, y sin perjuicio de su legitimación para demandar y ser demandada en cabeza de su presidente, no podía constituirse como deudora del préstamo solicitado, al no poder ser titular de derechos y obligaciones.

Por esta razón, hasta el año 2011, los propietarios debían suscribir personalmente el contrato de financiación y constituirse normalmente en deudores -normalmente, solidarios-, por la totalidad de la deuda.

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, introdujo la importante novedad de atribuir a las comunidades de propietarios la facultad de actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan. Esta norma fue derogada por el art. 15 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuyo contenido fue asumido por el art. 9 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Según su actual redacción:

“Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza: a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación”.

Puede observarse como en el tránsito de una disposición a otra, el legislador limitó la financiación de las comunidades de propietarios únicamente de las obras de conservación. Y cabe recordar también que, por entonces, el art. 17 LPH seguía en la redacción dada por ley 8/2013 (doble mayoría de 1/3 de votos favorables si el gasto era individualizable y asumido por los promotores del acuerdo y doble mayoría de 3/5 si se trataba de una nueva instalación común).

El RD-Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, convalidado por acuerdo de 21 de octubre del mismo año y tramitado como ley por el procedimiento de urgencia, dio lugar a la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Esta norma ha realizado una modificación de la capacidad y de las decisiones de las comunidades de propietarios permitiéndoles solicitar créditos destinados a la mejora de la eficiencia energética del inmueble, siempre y cuando esta sea acreditable a través de un certificado de eficiencia energética del edificio, o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común.

A partir de esta regulación, el presidente de la comunidad de propietarios extiende su legitimación representativa reconocida en el art. 13 LPH a la solicitud un préstamo destinado a la conservación, rehabilitación y mejora energética en nombre de la comunidad en su conjunto, sin que sea necesaria la intervención personal de todos los copropietarios, siempre y cuando dicha solicitud vaya precedida de un acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios, adoptada con los requisitos que establece la Ley de Propiedad Horizontal, que también ha sido modificada.

2. LA INCIDENCIA DE LA REFORMA EN EL RÉGIMEN DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Según el nuevo art. 2 LPH, dedicado a la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el apartado 2 del art. 17 queda redactado en los siguientes términos:

“La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley”.

Destaca de la modificación efectuada la desafortunada redacción resaltada, que no puede significar otra cosa que el disidente no podrá negarse al pago como si de una mejora no necesaria se tratase, si el montante final de la contribución personal neta supera las doce (inicialmente nueve) mensualidades ordinarias de contribución a los gastos comunes; y que podrá hacerlo si, superándose dicha cantidad, la comunidad los aprueba sin su voto favorable.

Lo novedoso de la nueva redacción del art. 17.2 LPH es lo siguiente: como ya se ha dicho, se permite que el objeto del acuerdo sea asimismo una solicitud de crédito comunitaria, no mancomunada o plural. En segundo lugar, se aclara que, por arrastre de la regla de adopción de acuerdos comunitarios aplicable a la mejora energética acordada (art. 17.2 LPH), los acuerdos se adoptarán por mayoría simple (incluyendo el voto presunto). Además, la Ley 10/2022 añade la mención expresa a las obras necesarias (aunque por arrastre de las mejoras acordadas ya estarían sometidas al mismo quórum) y establece la posibilidad de conseguir un acuerdo mayoritario adoptado por doble mayoría simple. Finalmente, se limita al equivalente de doce mensualidades ordinarias el esfuerzo de repercusión de cuotas extraordinarias que se exige de los propietarios (inicialmente eran nueve en el RD Ley 2021), en una regla que anteriormente no se contemplaba en sede energética.

En efecto, con anterioridad a la Ley 10/2022, los acuerdos sobre implantación de fuentes de energía renovables estaban sometidos a las siguientes reglas:

- A) Debían ser adoptados por doble mayoría de 1/3 los acuerdos las nuevas instalaciones energéticas de aprovechamiento singular y coste no repercutible.
- B) Debían ser aprobados por doble mayoría de 3/5 los acuerdos que tuvieran por objeto la instalación de nuevos equipos o sistemas comunitarios, incluidos los conducentes a la mejora de la eficiencia energética, caso en el que el acuerdo, y por lo tanto, el deber de contribuir al gasto de su instalación y mantenimiento, sería obligatorio para todos los propietarios.
- C) Los propietarios interesados podrían también plantear la nueva instalación como mejora no necesaria (en cuyo caso no estaría obligado el disidente si se le exigen más de 4 mensualidades de contribución ordinaria a los gastos comunitarios) pero dicho planteamiento no mejoraría su posición decisoria, porque el art. 17.4 LPH sigue exigiendo para la adopción de dichas mejoras no necesarias la doble mayoría de 3/5; por lo tanto, la mejora energética siempre sería exigible conforme al 17.3 LPH anteriormente vigente, al reunir el quorum de adopción entonces previsto en dicha norma.

La nueva norma ha querido beneficiar las actuaciones de eficiencia energética, rebajando el tradicional quórum de adopción del acuerdo (doble mayoría de 3/5) a cambio de elevar el techo de exención del gasto. En efecto, dichas instalaciones se habrían tenido que realizar conforme al apdo 3 del art. 17 LPH, por tratarse de “establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble”, especificando a su vez el propio apartado que “en este último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios”.

La Ley 10/2022 conserva esta norma junto con las anteriores, de forma que ahora las situaciones que se ofrecen a la mejora de la eficiencia energética son tres:

- A) Doble mayoría de 1/3 (aprovechamiento singular coste no repercutible).
- B) Doble mayoría de 3/5 (nuevos equipos o sistemas incluidos eficiencia energética, obligan a todos los propietarios).
- C) Si no se logra la mayoría reforzada, bastará con la mayoría simple, en cuyo caso se protege con un techo de gasto de doce mensualidades al disidente “aunque no pudiera privársele de la mejora o ventaja” (analog. 17.4 LPH). Esta es la única interpretación razonable.

Lo anterior sugiere que la norma se expresa mal cuando afirma que “se someterán a mayoría simple siempre y cuando el coste repercutible sea inferior a doce

mensualidades”. La realidad se desarrolla de forma inversa: el acuerdo se someterá a votación pretendiendo la mayoría reforzada prevista por la norma, pero si solo se ha obtenido mayoría simple, el acuerdo de mejora de la eficiencia energética se habrá adoptado, y el disidente quedará obligado únicamente hasta una cifra equivalente a doce mensualidades de gastos ordinarios. Y si se completa la mayoría reforzada (y ello hoy es posible incluso por el sistema de voto presunto), tendrá que pagar la parte correspondiente a su cuota de participación o a lo estatutariamente establecido, porque el acuerdo “obligará a todos los propietarios”. Esto afecta a la posición de los ausentes, que ya no podrán desentenderse del resultado de la votación y del montante del gasto repercutible, pues de ambas cosas dependerá su obligación al pago.

3. ¿QUÉ SUPONE LA CAPACIDAD CREDITICIA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN AUSENCIA DE TITULARIDAD DOMINICAL UNITARIA?

Más allá de lo anteriormente dicho, la nueva norma no ha seguido la línea que proponía atribuir personalidad jurídica a las comunidades en régimen de propiedad horizontal para posibilitar su acceso al mercado crediticio con independencia de los propietarios que la componen. Una reforma de tal calado, llevada a sus últimas consecuencias, podría haber llegado a comprometer el concepto de propiedad individual implícito en la propiedad horizontal que rige en nuestro sistema jurídico.

La Ley de Propiedad Horizontal sigue fiel al concepto de propiedad individual indisolublemente unida a la copropiedad en los elementos (y fondos) comunes, pero en la renovada redacción del art. 9.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo) en virtud de la reforma operada por la Ley 10/2022, se reconoce que:

“5. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior [entre los que se encuentran las comunidades de propietarios], podrán, de acuerdo con su propia naturaleza: a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación”.

Que las comunidades de propietarios puedan actuar con plena capacidad jurídica en operaciones crediticias no cambia la condición deudora de sus miembros en relación con la regulación anterior. La reforma no ha considerado que el edificio pase a ser propiedad de un ente distinto de los propietarios que forman parte de la comunidad, y, por lo tanto, la realización del crédito sobre los elementos privativos de los propietarios, exige su llamada al proceso en los términos previstos en la LPH.

El art. 22 LPH se ha mantenido con la misma redacción. Por lo tanto, “de acuerdo con su propia naturaleza”, los miembros que la componen, únicos propietarios, siguen siendo responsables “subsidiarios” de las deudas “de la comunidad”, conforme dispone esta última norma, y su propio patrimonio podrá ser perseguido, si los fondos y créditos “a favor de la comunidad” no son suficientes (que será casi siempre), siempre que el propietario ejecutado haya sido parte en el proceso, salvo que pueda oponerse por estar al corriente del pago todas las deudas frente a la comunidad que estén vencidas contra él en el momento del requerimiento.

A efectos prácticos, la reforma pretende simplificar los trámites de constitución de préstamos y créditos hipotecarios “verdes”, que podrán ser suscritos por el presidente, en representación de la comunidad, con el previo acuerdo mayoritario en tal sentido, pero la garantía real constituida solo podrá recaer sobre elementos privativos, nunca sobre elementos comunes, que son indisponibles, inseparables y, por lo tanto, inembargables y no hipotecables, a pesar de su separabilidad física (vgr. jardines, garajes comunes o zonas deportivas).

En nuestro ordenamiento, a diferencia del francés, donde el sindicato de copropietarios puede ser titular registral de elementos procomunales (art. 16 de la Ley de 10 de junio de 1965), no puede inscribirse un elemento privativo a nombre de propia comunidad de propietarios (RDGRN 1.9.1981), aunque sí desafectar uno común de forma unánime, atribuirlo por cuotas a los propietarios y venderlo o ponerlo a disposición del acreedor pasando por esta titularidad privativa intermedia.

Por lo tanto, para constituir garantías reales sobre los elementos privativos del edificio deberán intervenir en la escritura quienes resulten ser titulares registrales de los elementos hipotecados. Y lo mismo ocurrirá si la hipoteca pretende inscribirse sobre el edificio (que no es otra cosa que los elementos privativos que la componen, unidos a otros no hipotecables separadamente) y, en todo caso, si finalmente, los fondos y créditos a favor de la comunidad resultan insuficientes para el pago del préstamo o financiación acordada.

Además, aunque el prestatario sea la comunidad dotada de su propia capacidad jurídica, y no cada uno de sus miembros representados por el Presidente, estas garantías quedarían incluidas en la normativa tuitiva de la Ley 5/2019, de 14 de mayo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (art. 2), por tratarse de préstamos garantizados por una hipoteca o por otra garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial (incluidos elementos con función doméstica, vgr. trasteros, garajes, etc.) cuando el prestatario, el garante o el fiador sean una persona física.

Finalmente, la nueva capacidad crediticia de las comunidades de propietarios no evita que la demanda interpuesta por el acreedor haya de dirigirse contra los propietarios cuyo patrimonio haya de verse afectado por la ejecución de sentencia obtenida frente a la comunidad. De ello nos ocupamos en los dos apartados siguientes.

4. NOVEDADES EN LA RECLAMACIÓN DE LA COMUNIDAD FRENTE AL PROPIETARIO MOROSO

La Ley 10/2022 introduce modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje, pero la nueva capacidad crediticia de las comunidades de propietarios no permite dirigirse frente al patrimonio singular del propietario deudor si este no ha sido llamado al proceso.

El nuevo art. 21, titulado «Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje», contempla la utilización de procedimientos judiciales con regulación específica del proceso monitorio especial ya existente, pero añade algunas notas de interés.

Según el art. 21.1:

“La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo”.

La redacción de este apartado plantea varias cuestiones.

- A) Llama la atención su deficiente técnica legislativa, al establecer medidas de carácter disuasorio (pero, en definitiva, sancionador) con carácter meramente ejemplificativo.
- B) Con anterioridad a la reforma, solo se establecía como sanción ante el impago la privación del voto al propietario moroso. Ahora también se prevé la privación del uso de instalaciones, no así del piso o local, cuya privación posesoria solo puede ordenarse judicialmente y solo considera justificada en el caso de reiteración de actividades comprendidas en el ámbito de prohibición del art. 7 LPH. Pero ¿cuándo podrán entenderse abusivas o “desproporcionadas”? Es claro que no podrá privarse de la ventaja de la mejora energética al moroso, ¿será proporcionado proyectarlo sobre otros elementos comunes no relacionados con el impago de esa derrama?.
- C) Las anteriores medidas “podrán incluirse en los estatutos”. Y si no se inscriben ¿afectan a terceros? por ejemplo, ¿al adquirente sucesivo cuyo inmueble queda

gravado con la afección real derivada de la deuda del anterior? Ha de entenderse que no será oponible, en virtud de lo dispuesto en el art. 32 LH.

El art. 21.2 se expresa en los siguientes términos:

“La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento”.

Las cuestiones que plantea este apartado son las siguientes:

- A) “Podrá ser demandado el titular registral”. Con arreglo a la regulación contenida en el art. 9.1 e) LPH, tras su modificación por la Ley 8/1999, al margen de la responsabilidad solidaria del propietario que transmitió su vivienda o local sin comunicarlo a la comunidad por las deudas devengadas con posterioridad a la transmisión, en el precepto hay que distinguir con claridad dos aspectos distintos: el privilegio crediticio (preferencia del crédito de la comunidad respecto de otros créditos sobre el mismo inmueble) y la afección real del inmueble. Esta última solo se activa cuando la propiedad del inmueble se transmite, en cuyo caso cumple la función de vincular al nuevo propietario al abono de una parte de la deuda que pueda dejar insatisfecha el titular anterior, de la que “responde con el propio inmueble adquirido”, no como deudor personal (STS (Sala 1ª) 211/2015, de 22 de abril). A la posible pretensión personal contra el deudor, que puede comportar una sentencia condenatoria, cabe añadir una pretensión real en reconocimiento y traslado al Registro de una afección real ya existente por disposición legal, a efectos de hacer efectivo embargo preventivo y eventual procedimiento de apremio contra el exclusivo bien afecto a la deuda. En el caso de que el titular registral responda para evitar la ejecución del inmueble, la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 3.ª) Sentencia núm. 74/2022 de 10 febrero (JUR 2022, 165119) (PROV 2022, 165119) le reconoce un derecho de repetición contra el transmitente deudor.
- B) Por su parte, la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5.ª) Sentencia núm. 151/2021 de 4 mayo (JUR 2021, 241143) (PROV 2021, 241143) recoge el criterio sentado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015, estableciendo que “cuando la comunidad de propietarios además de ejercitar la acción obligacional contra el que deba responder del pago, pretenda ejercitar la real contra el propietario del piso o local afecto al mismo, existiendo discordancia

entre deudor y titular registral, será preciso que demande a éste para garantizar la ejecución de la deuda sobre el inmueble; debiendo interpretarse en este sentido el art. 21.4 de la LPH, de naturaleza procesal, por ser precisa la demanda contra el titular registral, a éstos solos efectos, si se quiere que sea efectivo el embargo preventivo que autoriza el párrafo segundo del mencionado art. en su número cinco así como el procedimiento de apremio contra los bienes afectos a la deuda”. No hacerlo así comporta la absolución del titular registral en el procedimiento de embargo.

El nuevo art. 21.3 contiene también algunas novedades de interés:

“Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.”

Las cuestiones que sugiere este apartado pueden resumirse en las siguientes:

- A) ¿Qué puede hacer el administrador profesional a lo largo de este proceso que no pueda hacer un administrador no profesional (propietario)? El administrador profesional requerirá igualmente el acuerdo de la junta, pero no el visto bueno del presidente a la liquidación ni que los poderes a procurador los otorgue el presidente si el administrador es profesional, pero ello siempre y cuando este propio profesional no sea el propio procurador o letrado que vaya a intervenir en el proceso en nombre de la comunidad (en cuyo caso, sí requerirá poder para el pleito otorgado por el presidente en su calidad de representante de la comunidad.
- B) La reforma recoge asimismo los requisitos del certificado. La antigua redacción sólo hablaba de previa certificación del acuerdo del de la junta aprobando la liquidación de la deuda. Ahora se exige desglose del importe adeudado, así como documento acreditativo de haberse notificado el deudor.

- C) La notificación al deudor antes se remitía a la forma establecida en el art. nueve. La norma exigía que se llevase a cabo la vivienda o local, salvo que no se hubiese notificado fehacientemente otro lugar, o el tablón de anuncios de la comunidad o lugar visible, con diligencia expresiva de fecha y motivo por el que se procede a esa forma de notificación, firmada por quien ejercerá las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, notificación que producía plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales. Ahora, la forma subsidiaria será igualmente la notificación en el tablón de anuncios o lugar visible durante un plazo de al menos de tres días sin expresión de diligencia alguna, aunque de algún modo habrá de expresarse el tiempo de exposición y el contenido de la misma.
- D) Cuotas devengadas durante el proceso. El art. 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permitirá la actualización de deudas de vencimiento periódico. Sin embargo, se introduce expresamente en el art. 21.3 la posibilidad de incluir las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario- administrador, que serán a cargo del deudor.
- E) Los gastos de Abogado y Procurador se recogían en el apartado 6 ahora pasan al punto 5, añadiendo los gastos de ejecución en su caso como novedad.
- F) Finalmente, el punto 6 recoge la regla posible reclamación de gastos de comunidad y el fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, a través de la mediación-conciliación o arbitraje, conforme la legislación aplicable. Posibilidad que en realidad existía atendiendo precisamente a la legislación invocada pero que ahora hay que remitir también al Proyecto de ley de mejora de la eficiencia procesal.

5. PROCEDIMIENTO JUDICIAL CONTRA LA COMUNIDAD E INTERVENCIÓN DEL DEUDOR

La posición de las comunidades de propietarios ante un problema de impago frente al acreedor, debe de analizarse desde dos puntos de vista según el origen de la financiación obtenida.

Si la financiación es propia esto es, si acomete las mejoras energéticas con cargo a un fondo de reserva bien nutrido que ahora hay que reponer, o simplemente si pretende recaudar los fondos con anterioridad al surgimiento de la deuda frente al acreedor, ante el impago por parte de un propietario, de las derramas o de las cantidades acordadas, la comunidad de propietarios podrá actuar frente a él, a través del proceso ordinario que proceda según la cuantía o del procedimiento monitorio previsto en el art. 21 LPH, procedimientos que, como ya hemos analizado, siguen exigiendo:

- 1) Acuerdo de Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios y el ejercicio de las actuaciones judiciales (tanto una y otra cosa, tratándose de proceso monitorio, sin intervención del presidente si el secretario-administrador es profesional).
- 2) Notificación de la cantidad adeudada al propietario moroso (con desglose).
- 3) Y Presentación de demanda, a través del cauce procesal ordinario o del procedimiento monitorio, con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos anteriormente señalados.

Si hay financiación ajena (bancaria o por precio aplazado por parte del propio contratista de la mejora), en caso de impago de la comunidad, es de aplicación el art. 22 LPH, que establece que “la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho”.

Por tanto, en caso de impago, el banco o suministrador financiador instar la reclamación de la cantidad adeudada exclusivamente a la comunidad, en cuyo caso responderá únicamente ésta, con carácter inmediato, con sus fondos y créditos.

En este caso, si los bienes de la Comunidad no fueran suficientes para satisfacer la cantidad adeudada, los propietarios deberán reunirse en Junta para determinar el importe proporcional de la cuantía de la condena a satisfacer por cada uno de los copropietarios art. 21 LPH), siendo éste el momento a partir del cual se devengará la deuda de cada uno de los copropietarios frente a la Comunidad.

Ha de aclararse que “la proporción a sus cuotas de copropiedad o a lo especialmente establecido” que el art. 9 LPH establece como criterio de reparto en relación con el deber general de contribuir no agota todas las posibilidades de reparto interno de esta deuda. Y no solo porque los estatutos pueden haber previsto un criterio distinto a la regla de proporcionalidad en relación a la cuota de participación que el art. 9 establece por defecto de cara a la obligación de contribuir. También porque puede establecerse en esa junta -por mayoría adecuada a la aplicable al acuerdo sobre su realización- un criterio especial (puntual) de reparto, o la distinta cuantía en la que cada propietario sigue debiendo a la comunidad.

Si no se convocase Junta para determinar el importe proporcional de la condena a satisfacer por cada uno de los copropietarios, o éstos no procedieran al pago del importe determinado en dicha Junta, el acreedor podrá suplir judicialmente la actuación de la Junta (esto es, la determinación de la contribución de cada uno de los copropietarios y/o la reclamación a cada uno de los copropietarios del pago de dicha contribución, según el caso), sin merma de las garantías procesales, esto es, llamando

personalmente como parte en las actuaciones judiciales a cada uno de los propietarios cuyos bienes se persiguen, como ya había exigido la RDGRN de 30 de junio de 1986.

Para ello, o directamente, el acreedor también puede instar en su demanda la reclamación de la cantidad adeudada a la comunidad y, de forma subsidiaria, la reclamación individual a los copropietarios individuales en proporción a sus cuotas. En este caso, la sentencia condenatoria que en su caso se dicte deberá ejecutarse directamente contra “los bienes de la referida comunidad”, y, en el caso de que éstos no fueran suficientes para satisfacer el pago de la deuda, contra los bienes de los copropietarios demandados, en proporción a sus cuotas.

Los requisitos para ello son los siguientes:

- 1) Que previamente a la interposición de la demanda contra los copropietarios, se dirija a cada copropietario un requerimiento de pago de la parte proporcional del importe adeudado, siendo susceptibles de ser demandados solamente aquellos copropietarios que no respondan a este requerimiento abonando el importe requerido;
- 2) Que la demanda se dirija subsidiariamente contra cada uno de los copropietarios que no hayan abonado el importe correspondiente tras recibir el requerimiento del acreedor, citándolos individualmente y no como una colectividad.

En cualquier caso, según el art. 22 LPH, para poder ejecutar la sentencia condenatoria de manera inmediata, aunque de forma subsidiaria a la ejecución contra la comunidad, frente a cada uno de los copropietarios en proporción a sus cuotas, éstos tienen que haber sido parte en el correspondiente proceso.



Este obra está bajo una
[licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).