

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MOROSIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Carlos de Lara Vences



eBook en www.colex.es





eBook gratuito en COLEX Online

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña “Mis códigos” e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook estará disponible en la pestaña “Mis libros” en el menú de usuario

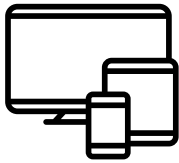
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



Acceso desde cualquier dispositivo



Idéntica visualización a la edición de papel



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Puede descargar la APP “Editorial Colex” para acceder a sus libros y a todos los códigos básicos actualizados.



Síguenos en:



RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MOROSIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Copyright © 2023

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Carlos de Lara Vences

© Editorial Colex, S.L.

Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)

A Coruña, C.P. 15004

info@colex.es

www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-124-2

Depósito legal: C 1533-2023

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MOROSIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Carlos de Lara Vences

Doctor en Derecho

Abogado

Profesor de Derecho Civil de la UBU

COLEX 2023

SUMARIO

PRÓLOGO	11
RESUMEN	13
AGRADECIMIENTOS	15

ABREVIATURAS

A) Textos legales	17
B) Otras	18

INTRODUCCIÓN	21
---------------------------	----

| CAPÍTULO I |

LA OBLIGACIÓN DE PAGO PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE

1. Introducción	25
2. Naturaleza jurídica	25
3. Objeto de la obligación de pago: gastos generales	29
3.1. Concepto	29
3.1.1. Gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades	31
3.1.2. Gastos no susceptibles de individualización	34
3.1.3. No exoneración por falta de uso	37
3.1.4. Presunción de generalidad	40
3.2. Gastos ordinarios y extraordinarios	41
3.3. Gastos generales por su origen	45
3.3.1. Gastos generales de origen voluntario	46
3.3.2. Gastos generales de origen obligatorio	47

SUMARIO

4. Fondo de reserva	48
5. Forma de distribución del gasto entre los copropietarios	57
5.1. Regla general de contribución conforme cuota de participación	57
5.2. Contribución conforme estatutos comunitarios	63
5.2.1. Cuestiones generales	63
5.2.2. Cláusulas de exoneración	65
5.3. Acuerdos comunitarios de contribución	67
5.4. Contribución a los gastos judiciales	69

| CAPÍTULO II |

SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO

1. Acreedor	73
1.1. Comunidad de propietarios	73
1.1.1. Introducción	73
1.1.2. Prehorizontalidad	74
1.1.3. Falta de personalidad jurídica	75
1.1.3.1. Registro de la Propiedad	76
1.1.3.2. Capacidad para ser parte	77
1.1.3.3. Conservación, rehabilitación y mejora	77
1.1.3.4. Conclusión	79
1.2. Comunidad sin título constitutivo	80
1.3. Complejos inmobiliarios privados	82
1.4. Subcomunidades	84
1.5. Entidades urbanísticas de conservación	88
2. Deudor	90
2.1. Propietario	90
2.1.1. Consideraciones generales	90
2.1.2. Titular registral no propietario	92
2.1.3. Propietario deudor residente en el extranjero	94
2.1.4. Determinación temporal del obligado al pago	96
2.2. Copropiedad	98
2.3. Usufructo	100
2.4. Arrendamiento	101
2.5. Sociedad de gananciales	102
2.6. Crisis matrimonial	103
2.7. Herederos y legatarios	105
2.8. Administración pública	106
2.8.1. Titularidad pública	106
2.8.2. Protección oficial, promoción pública	108
2.9. INVIFAS	109

| **CAPÍTULO III** |

INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

1. Concepto de deuda vencida e incumplida	111
2. Garantías del cobro de la deuda	118
2.1. Responsabilidad por falta de notificación de cambio de titularidad	118
2.2. Afección real	123
2.2.1. Consideraciones generales	123
2.2.2. Ámbito temporal	127
2.2.3. Ámbito objetivo	129
2.2.4. Objetivo de la afección real	130
2.2.5. Concepto de anualidad	130
2.3. Crédito preferente	131
2.3.1. Consideraciones generales	131
2.3.2. Ámbito objetivo	134
2.3.3. Ámbito temporal	136
2.3.4. Créditos salariales	137
2.3.5. Créditos tributarios y de la Seguridad Social	138
2.3.6. Otros créditos	139
2.3.7. Concurso de acreedores	140
2.4. Declaración y certificación del estado de la deuda	141

| **CAPÍTULO IV** |

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

1. Privación del derecho de voto del deudor	151
1.1. Regla general	151
1.2. Excepción. Acuerdos que requieren unanimidad	158
1.2.1. Consideraciones generales	158
1.2.2. Criterios doctrinales	158
1.2.3. Criterios jurisprudenciales	160
1.2.3.1. Jurisprudencia contraria a la exclusión	160
1.2.3.2. Jurisprudencia favorable a la exclusión	161
1.2.4. Conclusiones	162
1.3. Rehabilitación del derecho de voto	164
1.3.1. Pago previo	164
1.3.2. Consignación	165
1.3.3. Impugnación judicial de la deuda	168

SUMARIO

1.4. Naturaleza jurídica de la privación del derecho de voto	169
2. Falta de legitimación activa para la impugnación de acuerdos	170
2.1. Regla general	170
2.2. Excepción	174
3. Pago o consignación, para admisión de recursos contra sentencias condenatorias de pago de cantidad	176
4. Responsabilidad administrativa por oposición o demora injustificada en el cumplimiento de ordenes administrativas en relación con obras necesarias . . .	178
5. Responsabilidad subsidiaria del copropietario deudor.	180
6. Medidas disuasorias	187

| CAPÍTULO V |

RECLAMACIÓN JUDICIAL DE LA DEUDA

1. Procedimientos declarativos.	189
1.1. Consideraciones generales	189
1.2. Competencia	192
1.2.1. Competencia objetiva	192
1.2.2. Competencia territorial	192
1.3. Procedimiento	193
1.4. Postulación y costas procesales	193
1.5. Representación del presidente	194
2. Procedimiento monitorio	196
2.1. Consideraciones generales	196
2.2. Procedimiento	201
2.3. Sujetos del procedimiento	203
2.4. Competencia territorial	210
2.5. Certificación de deuda.	211
2.6. Objeto de la reclamación.	218
2.6.1. Gastos comunes debidos	218
2.6.2. Gastos de reclamación de la deuda	220
2.7. Embargo preventivo	222
2.8. Gastos de Abogado y Procurador	224
2.9. Medios adecuados de solución de controversias	227
3. Prescripción de la deuda comunitaria	228

BIBLIOGRAFÍA

1. Fuentes oficiales	231
2. Libros y artículos de revista	231

PRÓLOGO

La propiedad horizontal es una institución jurídica de la máxima implantación social, puesto que la vida de millones de personas se ve afectada por el funcionamiento de este tipo de comunidades urbanas. En ellas se combina la propiedad privada de pisos y locales con la propiedad común de los elementos que sirven al conjunto de los propietarios, de modo que lo que es de todos, por todos debe ser mantenido: así nace la obligación de los propietarios de contribuir al pago de los gastos causados por las cosas y servicios comunes, objeto de esta monografía escrita por Carlos de Lara Vences.

El tema de la contribución de los propietarios al sostenimiento de los gastos de comunidad no es novedoso en cuanto tal, pero los problemas que le afectan, o una buena parte de ellos, sí lo son, dado que las circunstancias sociales y económicas han ido variando a lo largo de los más de sesenta años de vigencia de la ley de propiedad horizontal, la cual ha tratado de ofrecer en sucesivas reformas el remedio adecuado a las insuficiencias que se han ido manifestando en el sistema diseñado por la ley.

En esta obra, Carlos de Lara efectúa un análisis de los principales problemas que afectan a la obligación de pagar la cuota de comunidad, equilibrando acertadamente el estudio del panorama doctrinal y la jurisprudencia recaída sobre el tema. Por tratarse de una obra de madurez profesional, se aportan opiniones personales avaladas por una reflexión que intenta superponerse a la problemática concreta e inmediata que resuelve diariamente un despacho profesional. Un trabajo del que se pueden extraer propuestas de mejora legislativa, no solo por vía de interpretación de la norma sino incluso con nueva redacción de preceptos que faciliten una reforma integral de la ley de propiedad horizontal, tan necesitada de una mayor coherencia interna que ponga fin al sistema de soluciones parciales incorporadas sobrevenidamente a los diversos preceptos, de lo cual es exponente máximo el artículo 17, sobre el régimen de mayorías para la adopción de acuerdos, sucesivamente engrosado por reglas particulares.

Sistemáticamente, el libro responde a un riguroso planteamiento de la obligación de pago de los gastos comunes, con el análisis de la naturaleza jurídica del vínculo como obligación real, el propietario como deudor y la

comunidad en posición acreedora; la suma de dinero adeudada como objeto de la obligación y su cuantificación, las garantías del cobro de la deuda, el amplio abanico de las consecuencias derivadas del incumplimiento de la obligación y las peculiaridades de la reclamación judicial de la deuda, con una consideración específica de un tema sustantivo y procesal tan decisivo en muchos casos como es el plazo de prescripción de la acción de reclamación. Todo ello con un estilo que, seguro, va a llegar con nitidez a los profesionales de los más diversos campos, como pueden ser los administradores de fincas, gestores de las cámaras de la propiedad urbana, agentes de la propiedad inmobiliaria, abogados y, por supuesto, el profesorado universitario.

Nos encontramos ante un trabajo de iniciación a la investigación en cuanto a la forma, pero de honda madurez profesional en lo que al fondo se refiere, ya que el autor es abogado en ejercicio en la ciudad de Burgos desde hace más de treinta años, donde se ha dedicado preferentemente al asesoramiento y defensa ante los tribunales de materias de propiedad horizontal y derecho inmobiliario en general. Este libro constituye la parte más relevante de la tesis doctoral dirigida por quien suscribe y defendida ante el tribunal formado por Carlos Martínez de Aguirre y Aldaz, Mariano Yzquierdo Tolsada, Esther Muñiz Espada, Herminia Campuzano Tomé y Elena Vicente Domingo, que tuvieron a bien otorgar al trabajo la máxima calificación.

La trayectoria de Carlos de Lara es igualmente valiosa para la universidad del siglo XXI, que trata de tender puentes con la sociedad para que haya un flujo regular de ciencia y experiencia entre una y otra. Después de un largo ejercicio profesional, que no da por terminado, ha ido surgiendo paulatinamente en él el deseo de dedicarse con mayor intensidad, e incluso preferentemente, a la vida universitaria, para lo cual nunca es tarde si el entusiasmo y el buen hacer impulsan la vida de la persona, como es el caso de Carlos de Lara, que ha demostrado en los escasos años que lleva impartiendo docencia en el grado en Derecho y en el máster de acceso a la abogacía, una vocación por la docencia e investigación universitaria muy notable, animada por un entusiasmo un tanto extraño en los tiempos que corren, en que es fácil dejarse llevar por un cierto pesimismo y conformarse con el tránsito rutinario del día a día.

Termino estas líneas deseando que obtengan el máximo rendimiento de la obra quienes van a dedicar parte de su valioso tiempo a la lectura extensa del libro o a su consulta parcial, y les invito a ponderar la opinión del dr. De Lara Vences para resolver cuantos problemas afecten a la propiedad horizontal.

Burgos, septiembre de 2023.

JOSÉ MARÍA CABALLERO LOZANO
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Burgos

RESUMEN

La morosidad en las comunidades de propietarios es un problema de gravedad en su día a día, indudable generador de conflictos. El objeto de esta obra es el completo análisis de la obligación que tienen los condueños de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble, así como las consecuencias de su incumplimiento. Esta obligación es transcendental en la vida diaria de las comunidades de propietarios, de hecho, en muchas ocasiones ha sido considerada como la obligación más importante.

Ante esta situación, se disecciona la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, su naturaleza jurídica y regulación legal, incluyendo del fondo de reserva. Se analiza la clasificación de los gastos y su transcendencia práctica. Se examinan los sujetos de la obligación, así como las consecuencias de su cumplimiento y sus garantías. Por último, se realiza el examen de la reclamación judicial de la deuda, incluyendo aspectos procesales y de fondo.

Esta monografía aporta una visión doctrinal y práctica del tema, que resultará interesante y útil tanto para la comunidad científica como para los profesionales inmobiliarios y del derecho, especialmente abogados y administradores de fincas.

AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi más sincero y profundo agradecimiento al Profesor Caballero Lozano, mi maestro, por su generosidad y paciencia. Su compromiso ha sido la motivación que me ha llevado a intentar crear una obra de calidad, no solo en el ámbito científico, sino que permita la transferencia de conocimiento del ámbito profesional al universitario y viceversa. Es un auténtico honor que en su día aceptara ser mi maestro.

También quiero manifestar mi más sincero agradecimiento a todos mis compañeros del Área de Derecho Civil de la Universidad de Burgos, por su cariñosa acogida.

Por último, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todos los que les he robado tiempo de compartir conmigo, y que lejos de recriminarlo, me han mostrado su apoyo: a mis hijos, a mis padres, a Sandra y en general, a toda mi familia. Gracias por vuestro apoyo a lo largo de mi vida.

ABREVIATURAS

A) Textos legales

CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código civil.
CCCat	Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.
CE	Constitución Española.
CP	Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
ET	Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.
LA	Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.
LAJG	Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita.
LC	Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.
LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
LH	Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
LJV	Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.
LN	Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.
LOPDGDD	Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
LOPJ	Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

ABREVIATURAS

LPA	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
LS	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.
LSO	Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.
TRLC	Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.
TRLGDCU	Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
TRLGSS	Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social

B) Otras

a.C.	Antes de Cristo
art.	artículo
arts.	artículos
ATS	Auto del Tribunal Supremo
BCE	Banco Central Europeo
BE	Banco de España
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales
BOE	Boletín Oficial del Estado
CGCAFE	Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DOCE	Diario oficial de la comunidad europea.
ECH	Encuesta Continua de Hogares
ICO	Instituto de crédito oficial

ABREVIATURAS

INE	Instituto Nacional de Estadística
IPC	Índice General de Precios
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
N.º	Número
Pág.	Página
Págs.	Páginas
PH	Propiedad Horizontal
RD	Real Decreto
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
Res.	Resolución
RPH	Régimen de Propiedad Horizontal
RRDGRN	Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
SAN	Sentencia de la Audiencia Nacional
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SAT	Sentencia de la Audiencia Territorial.
Secc.	Sección
SEPE	Servicio Estatal Público de Empleo
ss.	Siguientes
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia de Tribunal Superior de Justicia
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
Vol.	Volumen

INTRODUCCIÓN

El objeto de esta obra es el completo análisis de la obligación que tienen los condueños de una comunidad de propietarios de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble, así como las consecuencias de su incumplimiento. Esta obligación es transcendental en la vida diaria de las comunidades de propietarios, de hecho, en muchas ocasiones ha sido considerada como la obligación más importante.

La regulación anterior a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, contenía una regulación procesal arcaica y ruinoso para las reclamaciones judiciales derivadas de la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble. Su reclamación se efectuaba a través de los derogados procedimientos declarativos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881: verbal, cognición, menor y mayor cuantía. La Ley 8/1999 es fruto de una iniciativa Legislativa Popular promovida por los administradores de fincas, contenía una serie de medidas eficaces frente a lo que su exposición de motivos denomina: «lucha contra la morosidad». La misma cita una serie de medidas aprobadas para esa lucha, entre las que destaca:

«La creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento Público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble Transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de la deuda con la comunidad, etc.».

A pesar de ello, el Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas de España publicó en 2017 una nota de prensa que contenía el

Estudio Global sobre la Morosidad de las comunidades de propietarios en España, con los datos siguientes¹:

- a) El 38,43 % de las comunidades de propietarios tenía al menos un propietario deudor.
- b) La deuda media de cada comunidad era de 1.065 euros.
- c) El 7 % de las comunidades de propietarios tenía como deudora a una entidad financiera.

Es decir, que a pesar de todas las reformas legales la morosidad sigue siendo un problema actual en la sociedad actual. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el impago de los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble afecta a toda la sociedad:

- a) Al deudor: La deuda comunitaria resulta estigmatizante en el ámbito íntimo de nuestra vida diaria. También, en última instancia, puede provocar la pérdida del inmueble por parte del deudor.
- b) Resto de copropietarios: quienes deben suplir la deuda.
- c) Comunidad de propietarios: Sufre la imposibilidad o dificultad del mantenimiento del edificio. En los casos más graves sufre el riesgo de corte de los suministros energéticos.
- d) Terceros: Como consecuencia de la falta de Tesorería, pueden producirse desprendimiento de elementos comunes a la vía pública, como consecuencia de un mantenimiento o conservación deficiente.
- e) Proveedores: Sufrirán tensiones de tesorería y, en casos más extremos, puede derivar en situaciones de insolvencia.

Tradicionalmente la jurisprudencia y la doctrina han venido caracterizando al deudor comunitario como un propietario insolidario respecto de la comunidad de propietarios a la que pertenece. En este sentido, se distingue entre dos tipos de deudores:

- a) Deudor contumaz o rebelde: aquel que pudiendo pagar no quiere hacerlo, ya sea por enemistad con algún órgano de gobierno, por desidia, revancha o cualquier otro motivo injustificado.
- b) Deudor sobrevenido y fortuito: aquel que queriendo pagar no puede por encontrarse en situación de insolvencia no buscada, como puede ser por pérdida de su empleo.

1 CONSEJO GENERAL DE LOS COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA. *Estudio Global sobre la Morosidad de las Comunidades de Propietarios de 2017*, elaborada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y publicado en Nota de Prensa en su página web el 6 de junio de 2018. <https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2018/06/comunicado-de-prensa-informe-morosidad-2017.pdf>.

El primero sí que será un deudor insolidario, aunque no lo será el segundo. Desde 2008 hasta hoy se han producido varios contextos de crisis que han hecho proliferar los deudores cuya situación de insolvencia proviene de hechos ajenos a su voluntad:

- a) Crisis del crédito: derivado de las hipotecas *subprime*, que derivó en que el valor de las viviendas fuera inferior al principal pendiente de pago de los créditos hipotecarios.
- b) Crisis sanitaria: que produjo la suspensión repentina de la actividad de muchos sectores productivos.
- c) Crisis bélica: consistente en la invasión de Ucrania, que derivó en el súbito incremento de la inflación.
- d) Crisis energética: deriva en una subida exponencial en el precio de los combustibles de calefacción y electricidad del edificio, lo que en última instancia se traduce en el incremento de los gastos para el adecuado mantenimiento del edificio. El coste de estos servicios se incrementa con la obligación de individualizar los gastos de calefacción.
- e) Crisis hipotecaria: Para luchar contra la subida de la inflación, el Banco Central Europeo viene acordando de forma sucesiva el incremento de los tipos de interés, con lo que sube el Euribor como principal índice de referencia de las hipotecas variables, lo que deriva en la dificultad del pago de los préstamos hipotecarios. Consecuencia de ello, dejarán de pagarse deudas comunitarias, por lo que partiendo de la base de que quien habitualmente no paga la deuda hipotecaria tampoco pagará la deuda comunitaria, parece desprenderse que se producirá un incremento en la morosidad de las deudas en el ámbito de la propiedad horizontal.

Existen similitudes entre la deuda hipotecaria y la comunitaria: en ambos casos el acreedor es un sujeto privado, y la última consecuencia del impago es la pérdida de la propiedad del bien inmueble. Sin embargo, desde la crisis del crédito hasta la actualidad se han venido promulgando normas jurídicas para la protección del deudor comunitario, incluso arrendaticio, pero ninguna a favor del deudor comunitario.

Ante esta situación, en esta obra se pretende diseccionar la obligación de contribuir a los gastos generales, para el adecuado sostenimiento del inmueble, partiendo de su naturaleza jurídica y regulación legal, incluyendo del fondo de reserva. Se analiza la clasificación de los gastos y su transcendencia práctica. Se examina la composición de la obligación: sujetos, consecuencias de su cumplimiento y sus garantías. Por último, se realiza el examen de la reclamación judicial de la deuda, incluyendo aspectos procesales y de fondo respecto de la misma.

En esta obra se ha pretendido hacer un análisis doctrinal y jurisprudencial de la obligación de pago y de la deuda comunitaria, pero no solo limitándolo al aspecto científico de la cuestión, sino que se pretende dotarlo de una especial relevancia práctica que sirva de reflexión, aprendizaje y consulta, tanto a los operadores jurídicos como a los profesionales inmobiliarios, especialmente a administradores de fincas y abogados.

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MOROSIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Esta obra tiene como objeto el estudio completo de la morosidad en el régimen de la propiedad horizontal.

Para ello, se disecciona la obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble, delimitando el concepto de obligación de pago, así como su naturaleza jurídica. Se clasifican los gastos según el criterio de previsibilidad: gastos ordinarios frente a los extraordinarios. Posteriormente, entre gastos de origen voluntario y los obligatorios. Se analiza el fondo de reserva, cuya finalidad es evitar la falta de solvencia para ejecutar obras de mantenimiento y conservación.

Se determinan los sujetos de la obligación. Acreedores: comunidades de propietarios con o sin título constitutivo, complejos inmobiliarios, subcomunidades y entidades urbanísticas de conservación. Se examina la figura del deudor, que es el propietario del elemento privativo.

Se analiza el vencimiento de la obligación y las garantías de cobro: responsabilidad por falta de notificación de cambio de titularidad, afección real, preferencia del crédito y certificado del estado de deudas.

Se estudian las consecuencias del incumplimiento: privación del derecho de voto, falta de legitimación para impugnación de acuerdos e interposición de recursos contra sentencias condenatorias a pago de cantidad, responsabilidad subsidiaria y medidas disuasorias.

También se analiza la reclamación de la deuda, incluyendo aspectos procesales, en especial el procedimiento monitorio, y sustantivos como la prescripción.



Carlos de Lara Vences

Doctor en Derecho por la Universidad de Burgos. Licenciado en Derecho por la Universidad de Valladolid. Se incorpora al Ilustre Colegio de Abogados de Burgos en el año 1991, en el que viene ejerciendo la abogacía desde hace más de treinta años. En el año 1994 ingresa en el Colegio de Administradores de Fincas de Burgos, hoy de Burgos y Soria, habiendo sido vocal de su junta directiva. Cuenta con el título oficial de Agente de la propiedad inmobiliaria, Máster en Pericia caligráfica y experto en documentoscopia, y título de Mediador civil y mercantil por la Universidad de Alcalá de Henares. Profesor asociado doctor en el área de Derecho Civil de la Universidad de Burgos.

PVP: 17,00 €

ISBN: 978-84-1194-124-2



9 788411 941242