

Responsabilidad del adquirente frente a las Comunidades de Propietarios en adquisiciones de fincas urbanas en escritura pública (compraventa, donación, dación en pago...) y en subastas judiciales



JUAN LÓPEZ-CONTRERAS

Abogado

Letrado Asesor

Se plantea la cuestión de cuáles son los gastos exigibles al adquirente de un inmueble por aplicación del artículo 9.e) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

En concreto, si además de los gastos ordinarios, son exigibles al adquirente otros gastos:

- A) Las cuotas extraordinarias de comunidad.
- B) Los gastos por devolución de recibos domiciliados girados al titular anterior.
- C) Los intereses por demora en el pago de las cuotas que se hayan podido acordar en las Juntas de Propietarios.
- D) Los gastos de procedimientos judiciales en los que incurre la comunidad para reclamar la deuda al anterior titular del inmueble (abogado, procurador, etc...). Así como los gastos por reclamaciones extrajudiciales a que se refiere el artículo 21.3 de la LPH (burofax, etc...).

I.- Cuestiones Generales

Hay un momento temporal determinante para fijar la responsabilidad de la entidad bancaria en la adquisición de fincas urbanas que forman parte de una comunidad de propietarios: El momento de adquisición.

El momento de la adquisición, en términos generales, es el del otorgamiento de la escritura pública (de compraventa, dación en pago, donación, o cualquier otro acto traslativo del dominio). En las subastas judiciales, el momento de adquisición es la fecha del Auto de adjudicación, hoy Decreto dictado por el Secretario Judicial. No se debe confundir la fecha del testimonio del Decreto que expide el Secretario con la fecha del propio Decreto, ésta última es la que establece el momento de cambio de titular dominical. Así se ha pronunciado la doctrina y la jurisprudencia (Autos de las Audiencias Provinciales de Cantabria de 21 de abril de 2004, de Granada de 21 de noviembre de 2008 y de Girona de 30 de marzo de 2012).

Por lo tanto, la fecha de la escritura o, en su caso del Decreto (en la transmisión judicial), determina el instante en que la persona adquiere la propiedad.

La obligación de pago de los gastos de la comunidad es de distinta naturaleza según estos gastos sean anteriores o posteriores al momento de la adquisición:

- A) De todas las deudas posteriores al momento de adquisición responde el adquirente en su calidad de propietario. (Art.9. 1. Son obligaciones de cada propietario...e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización).
- B) De las deudas anteriores responde el adquirente con el bien adquirido, que queda afecto al pago de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y de los tres años naturales anteriores. (Art. 9.1.e....El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el

propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación).

i) Si el adquirente hace frente a la deuda siempre tendrá la facultad de repetir contra el anterior y verdadero deudor.

ii) A esta afección responde el adquirente solo con el propio inmueble, pero no con otros bienes de los que pudiera disponer. Esta es la interpretación jurídica que se debe hacer de la expresión literal del precepto aludido, postura legal correcta, pues en otro caso se tendría que hablar de responsabilidad más amplia, sea o no titular registral. (Artículo Monográfico. Junio 2013. autor: Daniel Loscertales Fuertes. Abogado y Presidente de la Revista Jurídica SEPIN).

iii) La adjudicación judicial "libre de cargas" supone que se borran todas las posteriores que existan en el Registro de la Propiedad, pero no cuando por Ley existe una responsabilidad complementaria, como es la del citado art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal. Esta carga o afección real es siempre exigible y ejecutable por Ley.

iv) Existe la previsión legal de exonerarse de la responsabilidad de abonar los gastos del anterior titular cuando la transmisión se haya hecho en instrumento público al que se incorpore una certificación de la Comunidad de encontrarse la finca al corriente en los gastos. Esta cuestión será objeto de análisis específico más adelante.

II.- Cuestiones Particulares

A) Cuándo es exigible un gasto de comunidad

Para determinar quién debe pagar un gasto de comunidad y, en particular, una derrama debe considerarse quien es propietario en el momento que haya de pagarse el gasto. Por lo tanto, no responde el que sea propietario de la finca en el momento de tomarse el acuerdo que aprueba el gasto sino el que sea propietario cuando ese gasto sea exigible (Art.17.11 LPH. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras). A modo de ejemplo, si se toma un acuerdo por la comunidad para la instalación de un ascensor, no está obligado a pagar la deuda el propietario que lo sea en el momento de la toma de ese acuerdo sino el que sea propietario en el momento que esa derrama sea exigible, y será exigible en el momento que sea la cantidad a pagar líquida y haya vencido el plazo fijado para su pago.

B) Cuotas Ordinarias y Extraordinarias

Las cuotas ordinarias se fijan habitualmente por meses, pero pueden ser trimestrales, semestrales, incluso anuales. En el momento que haya vencido el plazo fijado para su pago es exigible. El adquirente responderá con el propio bien de las cuotas vencidas de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y de las cuotas devengadas en los tres años naturales anteriores.

Las derramas extraordinarias, según se ha expuesto, tiene la obligación de pagarlas quien sea propietario en el momento que haya vencido el plazo fijado para su pago, es decir, el que sea propietario cuando es exigible, que normalmente no coincide con el momento en que la comunidad toma el acuerdo.

El adquirente responde con el bien adquirido del pago de todas las cuotas extraordinarias que hubieran sido exigibles en el año natural en que ha tenido lugar la adquisición y en los tres años naturales anteriores. A modo de ejemplo, si se adquirió la finca el día 15 de septiembre de 2015 y se tomó un acuerdo de arreglar el tejado en Junta General de Propietarios celebrada en Febrero de 2011 y se aprobaron cinco derramas de 2.000 euros cada una a pagar antes del día 30 de Noviembre de cada año hasta el pago total el 30 de noviembre de 2015 de la cantidad de 10.000 euros, de no haber pagado el anterior propietario ninguna cuota, el adquirente responderá con el bien de las cuotas de 2012, 2013, 2014 (los tres años naturales anteriores) y, además, como propietario de la cuota de 2015.

En este sentido se manifiesta el art. 10 de la LPH. ("2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

...

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos

y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales”)

C) Los gastos susceptibles de individualización

La afección real que prevé el párrafo tercero de la letra e) del art. 9.1 LPH hace referencia expresa al sostenimiento de "gastos generales".

La respuesta a si los gastos susceptibles de individualización (consumo de agua, calefacción, etc...) girados al anterior titular están sujetos a la afección real vendrá determinada por la cuestión de qué se entiende por gasto individualizable, ya que el párrafo primero del art.9.1.e, al referirse a los gastos generales, recoge en el último inciso "(...) que no sean susceptibles de individualización". (art. 9.1 LPH: son obligaciones de cada propietario: e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.).

La cuestión de qué ha de entenderse por gasto individualizable es polémica, y ha dado lugar a dos posiciones:

A) Hay quien entiende que basta con que pueda ser medible el uso que cada uno de los propietarios haga a través de aparatos contadores, y otros similares, para que quede excluido de la afección real.

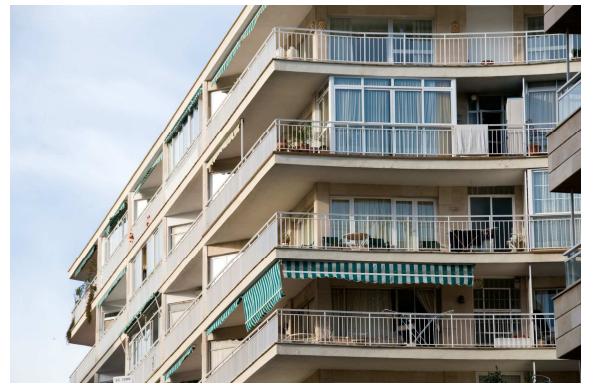
B) Mientras que otros entienden que solo pueden entenderse individualizables a estos efectos y, por ende, excluidos del concepto de gasto general, aquellos que son facturados directamente a cada propietario, y no aquellos cuyo pago es afrontado por la Comunidad (como es la calefacción central con contadores), y que luego esta debe distribuir entre cada uno de los departamentos privativos (en atención al consumo).

Un paso decisivo a favor de la segunda postura lo ha dado nuestro Tribunal Supremo, en su Sentencia de 29 de mayo de 2009, al "*Declarar como doctrina jurisprudencial la de que, para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una Comunidad de Propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad*".

Como regla general, y siguiendo al sector mayoritario doctrinal actual, hay que concluir que el adquirente también responde con el inmueble de los gastos comunitarios que son susceptibles de individualización, y que solo quedaría excluidos si esos gastos fueran declarados individualizables por lo Estatutos o por acuerdo unánime de la comunidad.

A modo de ejemplo, la responsabilidad del adquirente con el propio bien adquirido comprendería el gasto por consumo por contadores de agua caliente central o calefacción central del anterior propietario.

No obstante expuesta la doctrina mayoritaria, hay voces autorizadas que discrepan de este criterio, así Javier de la Hoz de la Escalera, Magistrado de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria ("...En el caso de que los gastos sean individualizados, por disponer efectivamente la Comunidad de aparatos que permiten tal individualización y no disponer otra cosa los Estatutos, no cabe reputarlos generales por el hecho de que la Comunidad afronte en un primer momento su pago, ni por tanto quedan dentro del ámbito de la afección real...").



D) Los gastos por devolución de recibos domiciliados girados al titular anterior

En la polémica de qué se consideran gastos individualizables se encuentran, entre otros, los generados por la devolución de los recibos domiciliados por el anterior propietario moroso.

Es indiscutible que este gasto es achacable directamente al propietario moroso y, por lo tanto, éste es el responsable directo de este gasto y el obligado a su pago. La cuestión es si debe considerarse incluido en la afección real a que queda sujeto el piso al pago de los gastos generales.

El gasto de devolución se le origina a la comunidad por el impago del propietario moroso. Es la Comunidad quien contrata con el banco. El banco solo puede reclamar el gasto de la devolución a la Comunidad, de manera que el banco no tiene acción directa frente al moroso. El abono que hace la Comunidad de estos gastos por devolución deben considerarse como gastos generales, por más que se puedan individualizar.

Es un gasto general que se distribuye o más bien se imputa en las cuentas al inmueble que lo ha ocasionado. Para el abono de los referidos gastos queda afectado el piso o local correspondiente, tratándose de una titularidad «ob rem», que obliga al sea propietario a su pago.

E) Los intereses por demora en el pago de las cuotas que se hayan podido acordar en las Juntas de propietarios.

Hay dos posturas posibles:

A) El nuevo titular solo debe pagar el importe de los recibos de gastos generales del año actual y de los tres anteriores, que es el concepto que utiliza el art. 9.1 e) de la LPH. Por lo que de existir intereses o recargo de demora por acuerdo de la Junta no responde el adquirente sino solo deben reclamarse al titular anterior.

B) Considerar que dicho acuerdo de la Junta, imponiendo intereses a todos los recibos que no se pagan a su vencimiento, incrementa legalmente el importe de los mismos y, por tanto, forma parte del total de cada uno de ellos. Por lo que según esta postura el adquirente respondería del pago de los intereses.

La cuestión es también compleja y no hay doctrina pacífica. La mayoría de la doctrina se inclina por el último criterio, es decir que se incluyen los intereses en la afección del bien adquirido.

Sin embargo, el criterio de quien informa es, como regla general, el contrario, por los siguientes argumentos:

A) Los intereses por mora es la aplicación específica de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios por el incumplimiento de obligaciones dinerarias (art. 1.101 y 1.108 CC). Esto es, los intereses no son consecuencia de la obligación de contribuir a los gastos de la Comunidad, sino de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios derivados de su incumplimiento.

B) El art. 9 e) LPH no otorga protección a todas las deudas con la Comunidad, sino únicamente a las "cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares". Esto es, la afección real es solo por las deudas de "los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". Por lo tanto, no se cumplen las prescripciones del precepto:

i. No son gastos, sino una sanción pecuniaria al copropietario moroso, consecuencia de una cláusula penal introducida por la Comunidad.

ii. Ni son generales, pues por definición esos intereses se producen de forma individualizada.

C) De otro modo se trasladaría al nuevo propietario, por la vía indirecta de la afección real, la obligación de indemnizar derivada de un ilícito civil - el incumplimiento- que no le es imputable. De igual manera que no es trasladable al nuevo adquirente la indemnización que el anterior propietario tenga que pagar a la comunidad, por ejemplo, por haber roto el cristal de la puerta de entrada del portal al hacer la mudanza.

D) Siguiendo a la doctrina de las Audiencias Provinciales (por todas la Sentencia de la AP de Alicante, Sección 5.ª, de 10 de enero de 2008) está permitido pacto comunitario (en Estatutos o por acuerdo de Junta General) de aplicar intereses moratorios por el impago de cuotas. Por lo tanto, en la norma estatutaria o en el acuerdo se contemplará que debe pagar esos intereses el propietario moroso, siendo por ello perfectamente individualizable y, por ello, no sujeto a la afección real.

F) Los gastos de procedimientos judiciales en los que incurre la comunidad para reclamar la deuda al anterior titular del inmueble

También es polémica la cuestión de si el inmueble queda afecto al pago de las costas judiciales causadas por el anterior propietario moroso.

Es preciso distinguir los siguientes supuestos:

a) Cuando el propietario transmitente haya sido condenado a las costas judiciales y no las haya abonado.

Las costas es una cuestión no disponible dentro del proceso, su decisión corresponde siempre al Juzgador en aplicación de la Ley.



En definitiva, como en el supuesto anterior, se trata de una indemnización del propietario moroso a favor de la comunidad por los gastos habidos en el procedimiento judicial, que en este caso surge por decisión judicial. Como tal indemnización debe ser solo responsable aquél a quien es imputable el daño. Por lo tanto, y sin obviar que la cuestión es polémica, el inmueble transmitido no queda afecto al pago de los gastos de abogado, ni de procurador, ni los de la reclamación extrajudicial, que solo son reclamables al anterior titular.

El adquirente responderá como el resto de los propietarios, es decir, como un gasto general más repercutido entre todos y con los límites temporales de la afección real.

b) Cuando a la Comunidad se le haya ocasionado unos gastos judiciales pero sin imposición de costas al propietario transmitente.

En este supuesto, como venimos sosteniendo para otros casos, se trata de un gasto general y, como tal, deben afrontarlo todos los propietarios, incluido el adquirente pero con los límites de que haya sido exigible en la anualidad actual y los tres años naturales anteriores.

c) Cuando la demanda se interponga directamente al adquirente: Será la Sentencia la que establecerá si hay condena en costas.

Si el adquirente paga durante el procedimiento judicial sin oponerse, hay que distinguir dos momentos:

1. Si se allana después del plazo de contestación de la demanda, será condenada en costas.
2. Si se allana antes de contestar a la demanda, solo debe ser condenada en costas si el Juez aprecia mala fe, entendiéndose que hay mala fe si ha habido reclamación previa.

G) EXONERACIÓN de responsabilidad.

El adquirente no responde cuando en se haya aportado al instrumento público que contenga la transmisión un certificado de la Comunidad de Propietarios manifestado hallarse el inmueble al corriente

En concreto, dice el artículo 9: “En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. *El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión*”.

A la vista de este precepto, distinguimos tres situaciones:

1. Que se aporte certificado de la Comunidad de que se está al corriente de pago. En este caso el adquirente tiene garantía y puede firmar con la tranquilidad de que no será objeto de reclamación alguna, pues dicho documento, firmado por el secretario y presidente, vincula de forma plena, sin perjuicio de que dichos cargos pudieran tener responsabilidad por error o negligencia ante la junta de propietarios.
2. Que la certificación indique que hay deudas, en cuyo supuesto el adquirente sólo responderá del importe total si lo admite y retiene el dinero o se subroga expresamente. En otro caso, cuando no haya manifestación expresa de subrogación, el máximo de su responsabilidad es la afección real del año actual y de los tres años naturales anteriores.
3. Que no se aporte la certificación y se utilice el sistema de exoneración, que viene siendo la fórmula más habitual. Cuando esto sucede, la responsabilidad del adquirente se limita, como en el caso anterior, a la afección real del año actual y de los tres anteriores.

H) Cuando el adquirente de un inmueble posteriormente proceda a transmitirlo puede seguir obligado al pago de los gastos de comunidad.

Si el adquirente un inmueble después lo transmite deberá tener presente que responde frente a la comunidad de todos

los gastos de comunidad que se ocasionen incluso después de la transmisión. Para exonerarse de esta obligación deberá poner en conocimiento de quien ejerza la función de secretario el haberse producido el cambio de titularidad. (art. 9 LPH, son obligaciones de cada propietario:

“i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

III.- Procedimiento a seguir en adquisiciones

Cualquiera que sea la forma de adquisición de un inmueble sujeto a régimen de propiedad Horizontal deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Previamente a la adquisición. Recabar la siguiente documentación:

1.1. Estatutos de la Comunidad (al administrador de la comunidad o al Registro +de la Propiedad).

1.2. Acuerdo de Aprobación de cuotas del ejercicio corriente. Con el fin de conocer a cuánto ascienden los gastos ordinarios y no llevarse sorpresas una vez adquirido.

1.3. Certificación detallada de deudas.

1.3.1. Es recomendable pedir que el certificado incluya la relación de derramas aprobadas no cobradas o si se ha adoptado algún acuerdo en junta que pueda suponer la aprobación de alguna derrama. Únicamente de esta forma tendremos completa información de los pagos pasados y de los posibles compromisos futuros (de los que el nuevo adquirente será único responsable).

1.3.2. Además, siempre es aconsejable solicitar dicha información con anterioridad al momento del otorgamiento de la adquisición, lo que nos permitirá contar con un margen de actuación en función del resultado del mismo.

1.3.3. Tiene que ir firmado por el secretario de la Comunidad (normalmente el Administrador de Fincas), con el Visto Bueno del Presidente. Como norma general, no debemos admitir un certificado emitido únicamente por el Administrador de fincas, especialmente si no señala que es el Secretario de la Comunidad.

1.3.4. En la práctica los Juzgados son reacios a exigir la certificación en las subastas judiciales. No obstante, en los casos en que la entidad bancaria sea la hipotecante, como parte interesada podrá pedirla directamente a la comunidad, y podrá facilitarla a quien quiera pujar.

2. Con posterioridad a la adquisición: Ponerse en contacto con el Administrador de la Comunidad:

2.1. Comunicarle la adquisición del Inmueble.

2.2. Comunicarle un domicilio a efectos de notificaciones. En otro caso será válida la notificación directa al inmueble adquirido.

2.3. Solicitarle detalle de todas las deudas existentes y los acuerdos que las soportan (salvo que se hubiera obtenido con anterioridad a la adquisición).

3. En el caso de transmisión posterior del inmueble:

3.1. Comunicar al Secretario o el que haga sus funciones, el cambio de titularidad.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN

Juan López-Contreras
Abogado. Letrado Asesor.
León, marzo de 2016.