



Destino de los saldos positivos en las cuentas de la comunidad en caso de venta

¿Un propietario que tiene en las cuentas de la comunidad un saldo a su favor puede exigir que le sea reintegrado ese saldo antes de la venta del inmueble?

La respuesta es que la comunidad **NO** tiene la obligación de devolver un saldo a favor de un propietario en el supuesto que venda su propiedad, si en la reunión anterior se acordó dejar dichos saldos a favor en fondo. Esto se aplica de igual forma al fondo de reserva existente.



Ningún propietario tiene derecho a pedir a la Comunidad una liquidación de sus ingresos y gastos proporcionales alegando que va a vender la vivienda y no ha disfrutado del eventual saldo que pudiera resultar a su favor. De lo contrario las liquidaciones serían constantes. Una por cada transmisión de fincas que integren el edificio.

La Comunidad sólo está obligada a rendir cuentas por los ingresos y gastos ordinarios una vez al año, precisamente en la Junta Ordinaria y referidas al ejercicio anterior. Cualquier persona que en ese momento ostente la condición de propietario de una de las fincas integradas en la Comunidad puede solicitar que se proceda a la devolución del saldo a su favor. Dicho acuerdo será sometido a votación y habrá que acatar la decisión de la mayoría.

La LPH no contempla en ningún precepto legal que la Junta de Propietarios tenga obligación de realizar liquidaciones individuales, sino únicamente la de reunirse una vez al año para aprobar las cuentas y presupuestos anuales (art.16), momento en el cual, por mayoría (art.17.4 LPH), puede válidamente acordar que dichos saldos se retengan en fondo común o devuelvan al propietario.

El piso o local como tal es el obligado al pago, y sobre esta propiedad objetiva es la que existe la afección real del art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, con independencia de la titularidad subjetiva. La Comunidad realiza cuentas anuales y toma las decisiones oportunas sobre los saldos, positivos o negativos, así como del fondo de reserva, de tal forma que no está obligada a efectuar liquidaciones cada vez que un propietario vende el piso o local.

Los cambios de propiedad no afectan a estos efectos a la Comunidad, que seguirá haciendo las cuentas cuando corresponda y pasarán los saldos positivos o negativos (en este último caso con el límite de la anualidad presente y tres años anteriores) al que sea en ese momento el propietario, sin perjuicio de los compromisos pactados entre el comprador y el vendedor.

Cualquier pago o ingreso corresponde al que sea propietario en el momento en que se haga efectivo, pues la comunidad sólo puede tener relaciones con el que sea titular en el momento en que se produce el gasto o ingreso. Al igual que ocurre en las sociedades cuando reparten dividendos (puede acordarse un año que los beneficios se

apliquen a reservas voluntarias, y producirse una transmisión de acciones y al año siguiente aprobarse que los beneficios se repartan).

Si el comprador de la finca está obligado al pago de las deudas y gastos de los tres años anteriores y la parte vencida de la anualidad vigente, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, por la misma razón tiene derecho a contar con los posibles saldos favorables. Este criterio se corrobora por la escasa jurisprudencia al efecto, pudiendo mencionar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 11ª, de 21 de marzo de 2006; donde se niega inclusive la legitimación "ad causam", para ese proceso, al que ya no era propietario de la finca y reclamaba la devolución del fondo de reserva.

El saldo positivo a favor pasará, por lo tanto, al nuevo propietario o comprador. Si el vendedor quiere recuperar el importe del saldo positivo de la finca existente en el momento de la venta, tendrá que pactar con el comprador en el documento de compraventa el abono de dicho importe sumándolo al precio de la compraventa.



En definitiva, la venta no otorga al vendedor el derecho a exigir la liquidación individual y la devolución del posible saldo positivo en las cuentas, sin perjuicio de los acuerdos a que llegue con el comprador por el principio de libertad de pacto consagrado en nuestra legislación.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN

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