



LA INDISPUTABILIDAD DEL CRÉDITO EN LAS RECLAMACIONES A MOROSOS



La morosidad en las comunidades de propietarios sigue siendo un serio problema para el correcto funcionamiento de estas, llegando en los casos más extremos a tener que suspender los pagos a proveedores por imposibilidad de los propietarios cumplidores de cubrir la parte proporcional dejada de abonar por aquellos que no quieren o no pueden pagar.

De todos es conocido el procedimiento especial que pone a nuestra disposición el recientemente reformado artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), a través del cual, mediante un procedimiento monitorio con características propias, las comunidades pueden accionar contra el propietario deudor en defensa de sus derechos.

Durante la tramitación de estos procedimientos, a menudo nos encontramos con la oposición del deudor, que, en el trámite de contestación que la ley procesal le confiere, entra a discutir la validez o nulidad del acuerdo de liquidación de la deuda, sin que hasta ese momento haya impugnado ni el mismo, ni ninguno de los acuerdos anteriores que acreditan el origen de la deuda que se reclama.

Sobre esta cuestión se han pronunciado nuestros tribunales, estableciendo en qué supuestos se podrá discutir el acuerdo de liquidación en el que se fundamenta la reclamación al moroso y en cuáles otros esta posibilidad habrá decaído, señalando por su claridad la SAP Alicante, Elche, Sec. 9.ª, 406/2021, de 7 de octubre que establece que «el saldo acreedor o deudor del comunero resulta de la aprobación de las cuentas ordinarias aprobadas por la Junta de Propietarios, deviniendo el acuerdo aprobatorio de liquidación de las cuentas inatacable si no se procedió a su oportuna impugnación, de acuerdo con los términos y plazos establecidos en los artículos 17 y 18 de la LPH».

En el caso de autos, el tribunal recoge expresamente



Junta de Propietarios, como máximo órgano de decisión y expresión de la voluntad de toda la comunidad



cómo el administrador de fincas de la comunidad llevaba constancia contable de lo debido y aportado por cada comunero, y cómo, en cumplimiento de lo dispuesto en la LPH, sometía esa contabilidad a la Junta mediante la aprobación de las cuentas anuales. Concluye esta sentencia que si la LPH arbitra una especial regulación basada en el principio asambleario de la Junta de Propietarios, como máximo órgano de decisión y expresión de la voluntad de toda la comunidad, con la salvaguarda de la voluntad del comunero disidente de la mayoría, a través de la posibilidad de impugnación de los acuerdos de la Junta, es improcedente afirmar el derecho del comunero a discutir, en cualquier tiempo, la corrección de las liquidaciones antes y anualmente practicadas si la deuda que se le reclama resulta de ellas.

Esta misma postura es la que mantiene:

- o La SAP de Barcelona de 21 de julio de 2017: «Debe recordarse que, liquidada la deuda y aprobada en junta, no puede atacarse si no se impugna el referido acuerdo en los plazos legales, pues el no hacerlo supone una conformidad que convierte el acuerdo en inatacable».
- o La SAP de Valencia de 25 de febrero de 2013: «No puede el copropietario demandado, y aquí reside la peculiaridad expuesta de indisputabilidad del título, aprovechar este proceso para impugnar la liquidación de la deuda acordada por la junta, una vez transcurridos los plazos de caducidad del Art.18.3 LPH. La certeza, exigibilidad y liquidez de la deuda no viene decidida por la existencia formal de la certificación de saldo deudor sino el acuerdo de la junta de propietarios en el que se liquida la deuda y se decide reclamarla y que no es impugnado en los plazos legales. El acuerdo que liquida una deuda comunitaria está sujeto a las normas de caducidad y ejecutividad del artículo 18.3 y 4 LPH de forma que son ejecutivos (artículo 18.4 LPH), inmediatamente mientras no se dicte orden de suspensión, cosa que aquí no acontece, y por el transcurso de tres meses, artículo 18.3 LPH, son firmes e inatacables por caducidad de la acción de impugnación. Firme la liquidación por la caducidad de tres meses del artículo 18.3 LPH, ya no es posible atacar la liquidez ni la existencia de la deuda, pues las acciones para atacarla se extinguieron legalmente».
- o La SAP de Las Palmas de 19 de junio de 2017: «Olvida con ello que corresponde al deudor la carga de im-

pugnar el acuerdo de liquidación de la deuda, conforme al art. 18 de la LPH, y que en caso de no hacerlo, siendo pues el acuerdo vigente y ejecutivo, no es posible objetar la inexistencia o iliquidez de la deuda».

- o La SAP de Asturias de 10 de abril de 2017: «Para la solución del debate que nos ocupa habremos de partir del criterio de la inatacabilidad del acuerdo liquidatorio no impugnado en tiempo por el comunero demandado, y de las consecuencias que se derivan del principio de ejecutividad contenido en el art. 19-3 LPH».

De la conjunción de las anteriores posturas, parte de la jurisprudencia concluye que, cuando lo que se discute no es un mero error de cálculo numérico, sino los propios conceptos y la correspondiente cuota, el apelante no podrá oponerse válidamente a la reclamación de una deuda vencida, líquida y exigible, pues lo contrario supondría tanto como pretender lograr por una vía indirecta la modificación de aquel acuerdo, posibilidad que en muchas ocasiones ya ha quedado precluida al haber caducado por el paso del tiempo el ejercicio de la acción impugnatoria.

No obstante lo anterior, y como ya hemos apuntado, esta doctrina no tiene un carácter absoluto sino que es aceptable examinar las condiciones extrínsecas del título, los eventuales hechos extintivos como el pago y la compensación, o hechos impeditivos como la prescripción, la pluspetición o el pacto de no pedir, así como, evidentemente, los errores patentes y de cálculo. También se podrá revisar cuando se trate de hechos que no pudieron ser tenidos en cuenta al aprobarse la liquidación o que no podrían haber fundamentado la impugnación del acuerdo adoptado al respecto.

En fechas recientes, la Audiencia Provincial de Alicante se ha vuelto a pronunciar sobre esta cuestión (SAP Alicante, Sec. 5.ª, 58/2022, de 22 de febrero), pudiendo probar el deudor en este caso, la improcedencia de la deuda reclamada por la comunidad por cuanto esta ya había sido abonada. Recoge la sentencia: «... No obstante, esta Sala ya ha expuesto en asuntos similares (sentencia n.º 129 de fecha 15 de marzo de 2006) en relación a la posibilidad de discutir, sin impugnación previa o en este caso inadmitida por falta de consignación, el concreto importe reclamado en virtud de un acuerdo liquidatorio de las cantidades debidas en virtud de la obligación que a los comuneros impone el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, "la mera aprobación del acuerdo no convierte en indiscutible la cantidad que en el mismo se señala, y en varias resoluciones se han desestimado las demandas de la Comunidad cuando esta no ha conseguido acreditar la procedencia de la deuda reclamada"».

Visto lo anterior, será garantía para llevar a buen fin dicho procedimiento monitorio la correcta convocatoria, redacción y notificación de las actas en las que se recojan los acuerdos que sirvan de base para la reclamación de los importes adeudados, así como la llevanza de una contabilidad profesional que permita a la comunidad, en caso de oposición del deudor, defender la procedencia de su demanda. Ello nuevamente pone de manifiesto la importancia de contar en nuestras comunidades con administradores de fincas profesionales, preparados para desarrollar su trabajo con rigor, protegiendo así los intereses de sus administrados.




M.ª Dolores Delgado de Molina
Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



Signaturit + CAFirma

¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta
Servicio de Asistencia Personalizada

-  Vigilamos las notificaciones de tus comunidades por ti
-  Emisión y custodia de certificados
-  **NUEVA** plataforma de firma digital Signaturit. Firma y envía con un solo clic.

¡Contacta con nosotros!

96 100 22 85

gestion@cafirma.com
www.cafirma.com