



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**LA RESPONSABILIDAD JURÍDICO REAL DEL PISO POR LAS  
DEUDAS CON LA COMUNIDAD DE VECINOS EN EL  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Autor: Miguel de Juan Ayesta

5°E-3 B

Derecho Civil

Tutor: Rosa María de Couto Gálvez

Madrid

Abril 2019



## **RESUMEN**

La morosidad en las comunidades de vecinos ha llegado a unos niveles intolerables desde la redacción de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal. Debido a dicha morosidad el legislador ha elaborado dos reformas con el fin de reducir los niveles de morosidad mediante una mejora de la posición acreedora de la comunidad de vecinos. En la primera de dichas reformas se otorga un privilegio de crédito y un derecho real sobre el bien inmueble a la comunidad de vecinos frente al impago de las deudas derivadas de los gastos generales. La segunda de ellas refuerza la posición acreedora mediante el establecimiento de unos plazos más amplios. Es por ello por lo que, el presente trabajo de fin de grado estudia dichos privilegios establecidos en el régimen de propiedad horizontal con el fin de entender la problemática derivada del precepto legal donde están contenidos.

**PALABRAS CLAVE:** Propiedad horizontal, comunidad de vecinos, afección real, preferencia de créditos, privilegios.

## **ABSTRACT**

The delinquency in the neighbor communities has reached intolerable levels since the drafting of the Law 49/1960 of Horizontal Property. Due to delinquency the legislator has developed two reforms to the law in order to reduce the levels of delinquency through an improvement in the creditor position of the neighbor community. In the first of these reforms, a credit privilege and a real right over the immovable property is granted to the community of neighbors in the event of non-payment of the debts derived from the general expenses of the community. The second one reinforces the creditor position by establishing longer terms. That is why, the present final degree project studies these privileges established in the regime of horizontal property in order to understand the problems derived from the legal precept where they are contained.

**KEYWORDS:** Horizontal property, neighbor's community, real affection, preference of credits, privileges.



## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. ....	9
1.1. Planteamiento del problema.....	9
1.2. Diferencia entre responsabilidad personal ( <i>par conditio creditorum</i> ) y garantía real (principio de prioridad).....	11
1.3. Deuda y responsabilidad: la diferenciación entre deudor y responsable. ....	15
2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	18
2.1. Desde el Código Civil del año 1889 hasta la entrada en vigor de la Ley 49/1960. ....	18
2.2. Ley de 21 de julio de 1960 (Ley 49/1960).....	21
2.3. Ley 8/1999: Reforma de la Ley 49/1960. ....	24
2.4. La reforma de la Ley 8/2013.....	26
3. ANÁLISIS ARTÍCULO 9 LPH.....	29
3.1. Artículo – Clasificación (Prelación, afección y obligación de acreditar estar al corriente de pago). ....	29
3.2. Cuota y gasto. ....	31
3.3. La aplicabilidad a las urbanizaciones privadas. ....	34
3.4. El régimen especial de la comunidad autónoma de Cataluña. ....	36
4. CUESTIONES FUNDAMENTALES. ....	39
4.1. Prelación .....	39
4.1.1. <i>Concurrencia de acreedores y la regla general par conditio creditorum</i> .....	39

4.1.2.	<i>La prelación sobre determinados bienes: los privilegios del artículo 1923 CC y el Art. 9. e.</i> .....	39
4.1.3.	<i>La colisión del privilegio de crédito a favor de la comunidad de vecinos con otros privilegios de crédito.</i> .....	40
4.1.4.	<i>El reflejo registral de cada una de las reclamaciones.</i> .....	42
4.2.	<i>Afección.</i> .....	44
4.2.1.	<i>Diferencias entre responsabilidad personal y real.</i> .....	44
4.2.2.	<i>Afección real contra terceros.</i> .....	45
4.2.3.	<i>Diferencia cuando el bien está en manos del deudor o en un tercero (Art. 9.e). párrafos 2 y 3).</i> .....	46
5.	PROTECCIÓN DEL TERCERO ADQUIRIENTE: EL DEBER DE INFORMACIÓN. ....	48
6.	CONCLUSIÓN.....	51
7.	BIBLIOGRAFÍA.....	55
	Sentencias y Resoluciones. ....	57

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

Art.: Artículo.

CC: Código Civil.

Cfr.: Compárese con.

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado.

Et al: Y otros (para referirse a los demás autores de una obra con muchos autores).

LH: Ley Hipotecaria.

LPH: Ley de Propiedad Horizontal.

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.

Ss: Siguietes.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

Vid.: Véase.





## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1. Planteamiento del problema.

En 1960 se promulga la primera ley de propiedad horizontal. Superados los 30 primeros años de vigencia de la misma, se detectó la existencia de un porcentaje de morosidad excesivo en las comunidades de vecinos que, en opinión de RODRÍGUEZ LÓPEZ, se debe principalmente a dos razones: (i) la esfera de vecindad y (ii) falta de pulsión de los particulares para afrontar responsabilidades no individualizadas<sup>1</sup>. La esfera de vecindad provoca que, al existir un número extenso de propietarios que deben satisfacer los gastos generales, no tienen la suficiente presión para realizar el pago. Por ello, puede producirse, con más facilidad, el impago por uno o varios de los integrantes de la comunidad vecinal. No obstante, aquello no impide el funcionamiento de la comunidad por lo que resta presión a la hora de realizar el pago.

Pretendiendo dar solución a la misma, se reformó la Ley de Propiedad Horizontal para establecer un sistema reforzado de garantías a favor de las comunidades acreedoras frente a los vecinos morosos.

El problema no se ha solucionado. Las estadísticas recientes afirman que un 40% de las comunidades de vecinos sufre algún tipo de impago<sup>2</sup>, por lo que, aunque se haya mejorado la situación acreedora de la comunidad de vecinos y estemos ante un momento de bonanza económica, se puede llegar a afirmar que estamos ante un problema estructural. Es cierto que la morosidad ha descendido, en 2016 (últimos datos contrastados), en un 8% con respecto al año anterior, lo que sitúa a las deudas en unos 1.600 millones de euros<sup>3</sup>, pero aun así estamos ante unos niveles de morosidad difíciles de tolerar.

No obstante, con la llegada de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, se introdujo un mecanismo para reforzar las posibilidades de cobro de las comunidades de vecinos. Este mecanismo surge como consecuencia de una demanda de

---

<sup>1</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. *Propiedad horizontal. Gastos generales. Preferencia de créditos y afectación del piso o local. Repercusión registral*. Fundación Registral, Madrid, 2012. Pág. 14-15

<sup>2</sup> Fuente: “Los vecinos deben 1.660 millones de euros”. *Expansión* 7 de mayo de 2018 (consultado 21-2-2019). <http://www.expansion.com/economia/2018/05/06/5aef6fcd468aebf03f8b4657.html>

<sup>3</sup> Datos recogidos del Consejo General de Colegio de Administradores de Fincas.

la sociedad que se traduce en lograr que las comunidades de propietarios consigan cobrar lo que los copropietarios les adeudan de una forma legítima. Entre las medidas que componen este nuevo mecanismo para combatir la morosidad son:

1º La creación de un fondo de reserva,

2º La afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales mediante la creación de un privilegio de crédito y fijando la responsabilidad del titular no deudor del inmueble dentro de ciertos límites,

3º La responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad<sup>4</sup>.

Dicho precepto introduce por tanto numerosas medidas con el fin de solucionar el problema de la morosidad en las comunidades de propietarios que, como se ha mostrado con estadísticas de 2016, no se ha conseguido el efecto deseado en la Exposición de Motivos de la Reforma de 1999. Sin embargo, dicha reforma introdujo la novedad de la sujeción de la finca al cumplimiento de las obligaciones del vecino, lo cual quiere combatir la falta de pulsión que se comenta al inicio de este apartado, ya que el bien inmueble será una garantía real para la comunidad de vecinos por lo que el moroso se verá animado al pago de lo debido.

La reforma realizada en el Art. 9.e plantea una serie de problemas técnicos que intentaremos analizar en las páginas siguientes. El precepto establece, por un lado, un privilegio de crédito a favor de la comunidad de vecinos sujeto a una serie de límites como veremos más adelante. Por otro lado, establece una afección del inmueble al impago de los gastos generales, incluso cuando haya pasado a poder de un tercero distinto del deudor, dentro, también, de ciertos límites.

Finalmente, se ha producido una nueva reforma con la Ley 8/2013 por la cual se han endurecido las exigencias del Art. 9.e LPH al ampliar el plazo de las deudas exigibles como se analizará en los siguientes apartados de este trabajo.

---

<sup>4</sup> Exposición de motivos de la Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 8 de abril de 1999.

Para comprender adecuadamente el precepto, debemos comenzar por sentar la diferencia entre los privilegios de crédito y las garantías reales. Dicha diferencia nos permitirá apreciar las dos vías fundamentales de garantía que abre el nuevo Art. 9: una preferencia de cobro en forma de privilegio de crédito, y una afección real sobre el inmueble, con independencia de a quién corresponda la titularidad del mismo.

## **1.2. Diferencia entre responsabilidad personal (*par conditio creditorum*) y garantía real (principio de prioridad).**

Con carácter general, “del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros” (Art. 1911 CC) por lo que una persona que asume una obligación responderá, en caso de incumplimiento, con todo su patrimonio, también el futuro, con el fin de que se pague todo lo debido al acreedor. En nuestro sistema existe por tanto una responsabilidad patrimonial universal en la que todos los bienes responden de todas sus deudas.

Ante esta afirmación del artículo 1911 CC, surge el problema de la insolvencia. Se trata de aquella situación en la que el deudor no tiene patrimonio suficiente para cubrir las deudas que ha contraído con el acreedor, por lo que no podrá pagar la totalidad de ellas (Art. 1913 CC). También encontramos una definición del estado de insolvencia en el artículo 2, apartado segundo, de la Ley Concursal donde se dice que “se encuentra en estado de insolvencia el deudor que no puede cumplir regularmente sus obligaciones exigibles”. Con esta nueva definición, se pone de relieve la característica de que las deudas y los activos del deudor han de ser exigibles, es decir, que los bienes que posee han de ser susceptibles de ser realizados por el acreedor y del pasivo se han de sustraer aquellas deudas que no son exigibles.

Este problema se acrecienta en el momento en el que existe más de un acreedor, ya que habrá que discutirse qué parte del patrimonio del deudor corresponde a cada uno. Entonces, siendo varios los acreedores, la regla general que contempla el Código Civil es que todos son de la misma condición (*par conditio creditorum*). Es decir, cuando una persona contrae una deuda para con dos o más acreedores, por la regla general del *par conditio creditorum*, aquellos tienen las mismas garantías y los mismos derechos de acción contra el deudor. Consecuencia de esta regla, cuando una persona es insolvente,

es cuando se inicia un procedimiento especial llamado concurso de acreedores que se encarga de liquidar el patrimonio del deudor para después satisfacer a todos los acreedores por igual.

No obstante, como excepción a esta regla general, existen una serie de privilegios legalmente previstos que hacen que unos créditos sean de mejor condición y se hayan de satisfacer antes que otros. Esto provoca que, ante una concurrencia de acreedores, se satisfaga la deuda que se había contraído con privilegio de crédito antes que las de otros acreedores que no gozan de dichos privilegios.

Para poder otorgar preferencia de cobro a un acreedor determinando, se ha de hacer mediante la constitución de un privilegio y que esté previsto legalmente. De esta suerte, caben dos formas de ejercicio de los privilegios: el ejercicio concursal y el extraconcursal. El primero de ellos se produce dentro del procedimiento especial del concurso de acreedores y se ha de realizar conforme a las normas de graduación de créditos concurrentes que se contemplan en dicho procedimiento. En cuanto al segundo, se trata de un conflicto en el que dos acreedores quieren cobrar una deuda y ambos, al poseer al menos uno de ellos un privilegio, acuden a otro tipo de procedimiento especial que está regulado en los artículos 614 y siguientes de la LEC que se denomina tercería de mejor derecho<sup>5</sup>.

En ocasiones, además de la responsabilidad universal y de los privilegios de algunos créditos, se establece sobre determinados bienes un derecho real de realización del valor para asegurar el cumplimiento de una obligación. Sobre dicho bien, los demás créditos solo se podrán cobrar cuando se haya satisfecho el crédito garantizado con el derecho real. Esto se debe a que, como indica VIGIL DE QUIÑONES:

*Concurriendo varios derechos subjetivos excluyentes entre sí sobre un mismo objeto, es preciso determinar el orden de preferencia de los mismos. Cuando el derecho es de crédito, la concurrencia de diversos derechos sobre un mismo patrimonio se resuelve por un orden de prelación (Art. 1911 y 1921 y ss CC). Sin embargo, cuando los derechos son reales, en tanto inmediatos, absolutos y erga omnes, se determina un orden de los mismos con arreglo a un sistema de prioridad: el derecho subjetivo que primero consta constituido sobre un*

---

<sup>5</sup> El art. 614 LEC y los siguientes regulan la llamada tercería de mejor derecho, que es, según el texto legal citado el medio procesal por el cual quien afirme que le corresponde un derecho a que su crédito sea satisfecho con preferencia al del acreedor ejecutante, puede hacerlo valer, acompañando un principio de prueba del crédito que se afirma preferente. DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Thomson Reuters, Cizur Menor, 2008. Págs. 901-908

*determinado objeto (en nuestro caso la finca) puede excluir a los demás. Prior tempore, potior iure*<sup>6</sup>.

Ello hace que, como indicara ROCA SASTRE, quien primero ingresa en el Registro se antepone con “preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que se le oponga o sea incompatible”<sup>7</sup>.

Por tanto, en cuanto a la diferencia que existe entre los privilegios de crédito y las garantías reales diremos que los privilegios de crédito se refieren a la concurrencia de derechos personales contra una persona determinada (el deudor); en tanto que las garantías reales son un derecho sobre una cosa. Los primeros recaen sobre todos los bienes de ese deudor como se ha explicado anteriormente mientras que los reales recaen solo sobre un determinado bien, por ello gozan de prioridad sobre dicho bien.

Volviendo, entonces, a los privilegios, comportan éstos una ruptura con el principio general de igualdad de todos los acreedores (*par conditio creditorum*). Dicha ruptura solo puede darse en el caso de que una ley conceda al acreedor el mencionado privilegio. La ley, que conceda esa particular característica al crédito, ha de estar justificada en razones objetivas y razonables, ya que se está estableciendo una excepción a dicho principio general<sup>8</sup>. Esta característica del crédito faculta al acreedor para cobrar con preferencia a los demás (acreedores ordinarios), pero el privilegio ha de interpretarse siempre conforme a una interpretación estricta, es decir, según dicte la ley y nunca saliéndose de lo que en ella expresamente se recoge<sup>9</sup>.

Ante lo expuesto, podemos decir que las características principales de los privilegios son las siguientes:

- a) Legalidad: es estrictamente necesario que se establezcan en un precepto legal y que sean justificados en atención a su naturaleza o a su causa.

---

<sup>6</sup> VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. *Prontuario de Derecho Hipotecario*. Dykinson, Madrid 2015. Pág. 68.

<sup>7</sup> ROCA SASTRE, L., ROCA- SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÁ i XIRGÓ, J. *Derecho Hipotecario*. Ed. Bosch. Barcelona, 2008. Pág. 333.

<sup>8</sup> En el caso de los créditos a favor de la comunidad de vecinos y la instauración de normas protectoras a favor de la comunidad en forma de privilegios, como hemos visto, resulta esencial la existencia de una justificación suficiente para su concesión. Aquí la doctrina constitucional se pronuncia diciendo que cualquier crédito con distinto y más favorable régimen legal requiere un fundamento objetivo y razonable (STC 16-11-1993).

<sup>9</sup> Según la STC 18-1-1990 solo se debe consentir la interpretación estricta en materia de privilegios.

- b) Excepcionalidad: es una excepción al principio general de igualdad y que merece solo la interpretación estricta como se ha comentado.
- c) Accesoriedad: resultan siempre unas facultades concedidas al acreedor que acompañan al derecho de crédito. No puede darse la existencia de privilegio sin el crédito.

En cuanto a la naturaleza jurídica de los privilegios, encontramos la discusión de la doctrina civilista sobre si éstos constituyen o no derechos reales. La mayor parte de la doctrina hace, en primer lugar, una distinción entre los privilegios generales y los especiales. Los primeros son aquellos que afectan a todo el patrimonio del deudor, por lo que es imposible que tengan naturaleza de derecho real ya que, para poder serlo, ha de recaer sobre un bien determinado. En cambio, los privilegios especiales, además de afectar a un determinado bien, gozan de reipersecutoriedad, es decir, pueden ejercer el derecho de crédito acompañado del privilegio sin la necesidad de la apertura del concurso de acreedores, mientras que, si el derecho está acompañado de un privilegio general, no goza de dicha acción. Como diría DÍEZ-PICAZO:

*A mi juicio, la disciplina normativa que establece los privilegios, no concede al acreedor ningún derecho subjetivo autónomo. Por el contrario, el privilegio es una simple cualidad del crédito y, por consiguiente, una simple facultad al mismo atribuida, que forma parte del contenido general de un derecho más amplio. Por ello, se hace preciso distinguir aquellos privilegios que van unidos a un derecho especial de garantía (por ejemplo, prenda, hipoteca) y aquellos que se conceden a un acreedor que carece de una garantía especial. En el primer caso existe, efectivamente, un derecho real, pero el carácter real no es una consecuencia específica del privilegio, sino del carácter que tiene la garantía de que el privilegio es consecuencia. En el segundo caso no se puede hablar de derecho real ni de reipersecutoriedad. El privilegio es una simple facultad del acreedor para reclamar el cobro preferente frente a otros acreedores<sup>10</sup>.*

Algunos ejemplos, relativos a lo que se ha expuesto anteriormente, los podemos encontrar en el artículo 1923 del Código Civil cuando establece los privilegios de crédito sobre determinados bienes al decir:

*Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:*

*1.º Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos.*

---

<sup>10</sup> DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Volumen II. Las relaciones obligatorias. Thomson Reuters, Cizur Menor, 2008. Pág. 907.

2.º Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

3.º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.

4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

5.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.

### **1.3. Deuda y responsabilidad: la diferenciación entre deudor y responsable.**

Junto a la diferencia entre derechos reales y de crédito, es importante señalar, para comprender la problemática del Art. 9.e LPH objeto del presente trabajo, la diferencia entre deuda y responsabilidad. Los autores suelen diferenciar ambas. DÍEZ PICAZO, partiendo de los conceptos alemanes de *Schuld* y *Haftung*, señala que la deuda es “el deber de realizar un determinado comportamiento” en tanto que la responsabilidad sería el poder de coacción que el ordenamiento concede al acreedor contra el deudor para exigir el comportamiento<sup>11</sup>. A veces el poder (responsabilidad) se concede contra alguien que no es deudor, siendo el caso típico el de la fianza (un tercero responsable que no tiene el deber)<sup>12</sup>.

Dicha diferencia entre los conceptos de sujeto pasivo y responsable es de gran importancia en la reforma realizada en la Ley de Propiedad Horizontal.

En primer lugar, el texto de 1960 disponía que la obligación de contribuir a los gastos generales tenía que ser cumplida, según su artículo 20, “por el que tenga la titularidad del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la junta”. El problema que surgió con este precepto legal fue que se comprobaba que la Junta tenía la potestad de designar al sujeto pasivo de una manera discrecional, por lo que puede darse casos en los que sea abusiva.

---

<sup>11</sup> DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. Volumen II. Las relaciones obligatorias. Thomson Reuters, Cizur Menor, 2008. Pág. 78.

<sup>12</sup> DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. Volumen II. Las relaciones obligatorias. Thomson Reuters, Cizur Menor, 2008. Pág. 99.

En cambio, en la redacción actual se menciona que las obligaciones que aparecen en el artículo 9, apartados e) y f), deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta (Art. 21.1).

En este nuevo precepto, se exige que el obligado sea el propietario del piso o local en el momento del nacimiento de la deuda. La Junta, por tanto, que únicamente decide sobre el tiempo y forma de cumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos generales, pero no sobre el tiempo de su nacimiento.

El cambio sustancial de “titularidad” a “propietario” del nuevo texto, da un nuevo matiz, ya que se concreta, todavía más, cómo debe ser dicha titularidad: ha de ser dominical, es decir, aquella que faculta al propietario para el pleno uso, disfrute y disposición del derecho de propiedad, aunque no es necesaria su posesión<sup>13</sup>. Por ello, se consigue evitar que la Junta designe al sujeto pasivo de la obligación, ya que solo puede ser designado mediante Ley.

Entonces, la Ley, junto con la regulación del sujeto pasivo de la obligación (deudor) se regula al responsable de la misma. El propietario que no comunique al secretario el cambio de titularidad del piso o local sigue respondiendo de forma solidaria con el nuevo titular de aquellas deudas devengadas con posterioridad a la transmisión. El nuevo propietario seguirá teniendo la acción de regreso contra el nuevo propietario por el impago de las deudas con la comunidad. Por esto, la comunidad de vecinos puede dirigirse tanto con el nuevo como con el antiguo propietario o contra los dos en una reclamación judicial.

El problema que hay hoy en día es la falta de unidad en la jurisprudencia, es verdad que la mayor parte aplica fielmente el precepto legal, pero son en muchas ocasiones en las que las resoluciones judiciales<sup>14</sup>, en opinión de RODRÍGUEZ LÓPEZ, “se lanzan a

---

<sup>13</sup> Varias son las sentencias que afirman que el “propietario” aunque haya cedido el usufructo a un tercero con independencia de que, en las relaciones internas entre nudo propietario y usufructuario, sea este el que debe atender los gastos generales de conservación y reparación ordinarios, y el propietario el que deba atender los gastos extraordinarios (SAP Baleares 13-01-2009).

<sup>14</sup> Hay numerosas sentencias que apoyan la orientación legalmente marcada como la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 25 de septiembre de 2006, cuando considera sujeto pasivo de la obligación al propietario de la vivienda en el momento en que se acuerda exigir el pago de las cuotas; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 24 de enero de 2000, 7 de marzo de 2001, entre otras, dicen también que se debe atender al momento en que “*sea exigible el pago*” y la sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 24 de febrero de 1999 que estimó que el titular del piso es el obligado “*en el tiempo en que el pago debe o debió ser realizado*”.



la desesperada búsqueda de la justicia del caso concreto, elaborando soluciones dispares, cuando no contradictorias”<sup>15</sup>.

Todo esto es preciso tenerlo en cuenta para comprender el Art. 9. e) de la Ley de Propiedad Horizontal, la cual establece un privilegio de crédito, así como una afección del inmueble con independencia de que este pertenezca a un tercero. Ello nos obliga, en las siguientes páginas, a realizar un recorrido histórico sobre las distintas reformas de la Ley de Propiedad Horizontal y a analizar los diferentes problemas que se pueden plantear tanto desde el punto de vista del privilegio de crédito, como desde el punto de vista de la afección del inmueble.

---

<sup>15</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. *Propiedad horizontal. Gastos generales. Preferencia de Créditos y afección del piso o local. Repercusión registral*. Fundación Registral, Madrid, 2012. Pág. 89-90.

## **2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

En este epígrafe se va a realizar un estudio de la regulación precedente que versa sobre la propiedad horizontal en el sistema jurídico español. Se trata, entonces, de analizar los cambios que han sufrido las distintas disposiciones legales a lo largo del tiempo hasta llegar a la última reforma del año 2013.

Estará dividido en cuatro apartados distintos que hacen referencia a las distintas modificaciones que se han realizado a lo largo de la historia sobre esta materia. En concreto, se hablará de cómo estaba regulado, en un primer momento, solamente en el artículo 396 del Código Civil de 1889 y sus diferentes versiones, y, después, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 con sus respectivas reformas donde se elaboró un verdadero régimen de propiedad horizontal donde la mayoría de sus disposiciones siguen vigentes hoy en día.

### **2.1. Desde el Código Civil del año 1889 hasta la entrada en vigor de la Ley 49/1960.**

La regulación estatal de la propiedad horizontal estaba contenida exclusivamente en el artículo 396 CC antes de que se dictaran las normas vigentes sobre esta materia. Por lo tanto, se trataba de una regulación, en aspecto, escasa, ya que solo contaba con un único artículo, pero que contenía una serie de normas muy concisas que estaban sujetas a interpretación inconstante lo que supuso que tuviese tanto éxito. Este apartado se va a limitar a exponer el artículo 396 CC y las distintas versiones que surgieron a través de reforma en el año 1939 y en 1960.

*Quando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad o establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello se observarán las reglas siguientes:*

*1.ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.*

*2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso, y el pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.*

*3.ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos excepto por los dueños de los pisos bajo y primero; y así sucesivamente.*

En primer lugar, se trata de una especie de acercamiento al concepto de propiedad horizontal tal y como lo conocemos hoy en día. Lo que se deriva de dicho precepto legal es que se necesita que el inmueble en cuestión esté dividido en pisos, aunque en este precepto parece referirse más al término de planta, de tal forma que los gastos se puedan dividir conforme a la estructura interna del inmueble dividida por pisos. Además, se exige que dichos pisos que integran el edificio pertenezcan a titulares distintos, ya que no se concibe la propiedad horizontal en aquel inmueble que, aun dividido por pisos, pertenezca a un mismo titular.

En segundo lugar, en los distintos apartados del artículo, aparecen las normas reguladoras de dicha propiedad horizontal. Hay que decir que las normas que aparecen en los apartados 1.º, 2.º y 3.º tienen carácter dispositivo, puesto que serán de aplicación siempre y cuando no se haya recogido en el título de propiedad. El problema de este artículo viene con el título de propiedad, el cual, en opinión de ARNÁIZ EGUREN, se trata de aquel título que “debe entenderse como el correspondiente a la transmisión de alguna o todas las plantas a propietarios diferentes del primitivo titular del edificio en su conjunto”<sup>16</sup>.

Más tarde, llegaría la reforma del Código Civil de 26 de octubre de 1939 que surgió tras la Guerra Civil española. Debido al gran crecimiento de las ciudades y al destrozo que se observaba en varios núcleos urbanos durante esa época, se vieron las primeras carencias de la regulación que existía hasta el momento. Con la reforma se dio lugar al siguiente texto:

*Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.*

*Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales.*

*Los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos.*

---

<sup>16</sup> ARNÁIZ EGUREN, R. *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Editorial Aranzadi S.A./Thomson Reuters, Navarra, 2010. Pág. 301.

*El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable.*

*Si el propietario de un piso o parte de él, susceptible de aprovechamiento independiente, tratare de venderlo, deberá comunicarlo, con expresión del precio, a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición, si dentro de los diez días siguientes al de la notificación formal del aviso, comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir.*

*En caso de concurrencia con ofertas distintas, la venta se efectuará con el que haya ofrecido mayor precio, y si aquéllas fuesen iguales, será preferido el propietario del piso o parte de piso horizontalmente inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes.*

*Ningún propietario podrá variar, esencialmente el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de la mayoría de los otros interesados.*

Esta reforma del artículo 396 CC mantenía sustancialmente las mismas ideas que estaban establecidas por el precepto reformado, exigiendo como requisito esencial el régimen de propiedad horizontal, pero introduce la idea de “partes del piso susceptibles de aprovechamiento independiente”. Por ello, se da un avance y ya se puede empezar a diferenciar partes del piso o planta aprovechables de forma independiente, pero falta que se detalle mejor dicha definición.

A esto hay que añadir que supuso una gran revolución puesto que establece que cada uno de los distintos propietarios tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte del mismo. Además, se establece el derecho conjunto de propiedad sobre los elementos comunes del inmueble que permiten el adecuado uso y disfrute de éste. Es decir, con esta reforma se introdujo lo que se conoce como el doble régimen de propiedad dentro de la propiedad horizontal: la primera es la propiedad sobre el propio piso que excluye el derecho de uso de los demás propietarios, mientras que la segunda se refiere a aquella propiedad que surge de la titularidad del piso sobre aquellos elementos comunes que sirven para el pleno uso y disfrute del derecho de propiedad.

También amplía, como podemos observar en el precepto citado, la enumeración de aquellos elementos que deben ser considerados como elementos comunes. Sobre estos, continúa la idea de que son indivisibles por lo que se presume que se dividen a partes iguales entre los distintos propietarios del inmueble que conforman la comunidad. Por último, es también interesante comentar el régimen de inherencia que se manifiesta en el inciso cuarto de dicho precepto, cuando establece la inseparabilidad de los derechos de

copropiedad de los elementos comunes con la propiedad de cada titular sobre el piso. Por ello, si se transfiere la propiedad del piso llevará aparejada también la transferencia de la parte que tiene en copropiedad de los elementos comunes.

## **2.2. Ley de 21 de julio de 1960 (Ley 49/1960).**

Se trata de la segunda reforma que se hizo sobre este mismo artículo del Código Civil. Aunque se hayan elaborado otras dos reformas adicionales, hay que decir que gran parte de su contenido sigue vigente en nuestros días, si bien la Ley 8/1999 introduce una serie de modificaciones en esta ley.

En palabras de ARNÁIZ EGUREN, la nueva ley significó “una alteración del régimen civil de la propiedad horizontal, que no supuso una modificación sustancial” del artículo anterior, pero sí que supuso un cambio en cuanto a los derechos de adquisición preferente<sup>17</sup>. Hay que decir que la larga vigencia del artículo que se cita a continuación se debe a que estaba complementado con la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que se disponía de un cuerpo legal completo gracias a las distintas disposiciones. Entonces, la reforma del artículo 396 CC hizo que quedara de la siguiente manera:

*Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.*

---

<sup>17</sup> ARNÁIZ EGUREN, R. *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Editorial Aranzadi S.A./Thomson Reuters, Navarra, 2010. Pág. 304.

*Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.*

*En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.*

*Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.*

En este texto, se vuelve a realizar una enumeración de aquellas partes que se consideran elementos comunes dentro del inmueble como veíamos antes de la reforma. Además, lo más destacable de este nuevo artículo es la introducción del elemento volitivo que aparece en el último párrafo al decir que se considerará que hay propiedad horizontal y por tanto se regirá por las disposiciones legales especiales cuando los interesados expresen su voluntad de constituirse en comunidad de propietarios.

Como novedad de esta ley, en el mismo artículo 1.º de la misma, se añadió el artículo 401 CC en el que se establece la imposibilidad del ejercicio de la acción de división de la cosa común diciendo:

*Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396.*

Este artículo incluye en el ordenamiento jurídico, la posibilidad de que cualquiera de los comuneros pueda solicitar la sustitución del régimen de la comunidad en un inmueble que cumpla las características de horizontalidad del artículo 396 CC<sup>18</sup> desde una comunidad romana ordinaria a una comunidad de propiedad horizontal donde se establecen los dos tipos de propiedad que se han comentado en el apartado anterior.

Este artículo 401 introduce lo que conocemos como título de constitución del régimen de propiedad horizontal, al declarar que es necesario un elemento volitivo para el establecimiento o cambio al nuevo régimen de propiedad. Es por ello por lo que no baste con la situación fáctica, es decir, el hecho de que haya varios titulares y el edificio

---

<sup>18</sup> Por una parte, implica que exista un inmueble el cual esté dividido en pisos o plantas, lo que se conoce como la situación tradicional de horizontalidad contenida en la primera regulación de la propiedad horizontal del sistema español de 1889.

Además, se exige que exista concurrencia de varios titulares del inmueble, ya que si no se da dicha concurrencia no se puede hablar de propiedad horizontal.

Por último, se exige que la titularidad sobre un piso o parte del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente lleve aparejada la copropiedad sobre los elementos comunes necesarios para que se desarrolle el pleno uso y disfrute de dicha propiedad.

esté dividido en pisos o plantas diferenciadas no hace que se constituya automáticamente dicho régimen de propiedad. Ese acto volitivo no es más que un título negocial multilateral entre todos los comuneros del edificio que expresan su deseo de constituirse en una comunidad vecinal de propiedad horizontal.

Como ya se ha mencionado al principio de este apartado, la mayor parte de las disposiciones que se recogen en dicha ley siguen vigentes en la actualidad debido a que la reforma operada en 1999, que será objeto de estudio en el siguiente apartado, no supone un cambio radical de lo que se contiene en la Ley de 1960. Esta ley está formada por 21 artículos, dos disposiciones transitorias y una disposición final, por lo que no estamos ante una ley extensa, pero que sí que ha sido relevante y considerada una de las más importantes del siglo XX<sup>19</sup>.

Los principales objetivos que busca esta ley están contenidos en su Exposición de Motivos entre los que destacamos los siguientes.

En primer lugar, surge como respuesta a la incipiente necesidad de una nueva regulación que sea más extensa, puesto que, hasta entonces, solo se disponía del artículo 396 CC. Este precepto resultaba insuficiente para hacer frente a la nueva realidad social del momento: el crecimiento de las ciudades y la preferencia de los propietarios de los pisos por constituir la propiedad según el régimen de propiedad horizontal. También, se hace referencia a la inscripción del régimen de propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad con una justificación especial del régimen especial contenido en el artículo 8º de la Ley Hipotecaria.

En segundo lugar, hay que destacar que la Exposición de Motivos de esta ley declara que se trata de una enunciación de normas dispositivas con el fin de regular y ordenar en lo esencial el sistema jurídico que presida y gobierne las relaciones jurídicas entre los propietarios de la comunidad. Este carácter dispositivo de las normas contenidas en dicha ley, hacen posible que los titulares se puedan poner de acuerdo para modificar los criterios de las mismas siempre y cuando se respete el derecho necesario. Esto se realizará a través de los Estatutos de constitución de la comunidad de vecinos.

---

<sup>19</sup> ARNÁIZ EGUREN, R. *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Editorial Aranzadi S.A./Thomson Reuters, Navarra, 2010. Pág. 316.

### 2.3. Ley 8/1999: Reforma de la Ley 49/1960.

Tras haber visto la reforma de la Ley 49/1960 que como hemos visto ha tenido una larga vigencia y que la gran mayoría de los preceptos que en ella se contiene se mantienen vigentes hoy en día, surge la reforma de esta con la Ley 8/1999, de 6 de abril, sobre Propiedad Horizontal. La Exposición de Motivos de esta nueva reforma menciona la necesidad que había de reformar por su larga duración, pero reconocía la gran utilidad y el avance que supuso esta en materia de propiedad horizontal.

Por este motivo, la nueva reforma no introduce ninguna disposición que altere los principios básicos que se expusieron en la anterior, pero sí añade ciertas matizaciones como dice la misma en su Exposición de Motivos.

Los objetivos básicos que se quisieron conseguir con la nueva reforma pasan por un intento de suavizar la regla de la unanimidad para ciertos casos que estén justificados por la gravedad o necesidad imperiosa, como puede ser el hecho de la supresión de obstáculos arquitectónicos u otros de carácter similar. También, otro de sus objetivos es la lucha contra la morosidad que ya se comentó en el epígrafe anterior. Además, se añade el objetivo de mejorar y modernizar algunos aspectos documentales como son las actas de las juntas y algunas de las funciones de algunos órganos de gobierno de la comunidad, como puede ser el Administrador<sup>20</sup>.

En cuanto a los principales cambios que se aprecian con la nueva reforma sobre los principios esenciales del régimen de horizontalidad, se observa que en el artículo primero de la nueva ley se expone la consideración de régimen de horizontalidad como forma específica de organización del dominio al decir “la regulación de la forma especial de propiedad, que se denomina propiedad horizontal”<sup>21</sup>. Otro de los avances de este artículo es la introducción del término de local que se contrapone al de piso.

Hay que destacar, también, que en el artículo segundo de la reforma se establece la aplicabilidad de la presente ley, es decir, se aplica el régimen de la propiedad horizontal, a aquellas comunidades de propietarios que reúnan las condiciones que se estipulan en el artículo 396 CC que se han comentado anteriormente en varias ocasiones,

---

<sup>20</sup> Exposición de motivos de la Ley 8/1999.

<sup>21</sup> ARNÁIZ EGUREN, R. *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Editorial Aranzadi S.A./Thomson Reuters, Navarra, 2010. Pág. 323.



y que no se hubiese otorgado un título constitutivo del régimen de propiedad horizontal. Cuando menciona dicha aplicabilidad, ésta debe entenderse que engloba tanto a la nueva reforma, es decir, la Ley 8/1999 como a la anterior, la Ley 49/1960, en aquellos preceptos que no hayan sido susceptibles de reforma.

Pero lo más importante de esta reforma, es lo contenido en su artículo noveno, el cual es objeto de estudio por el presente trabajo. Se introdujo, entonces, con esta nueva ley la preferencia crediticia sobre ciertos créditos contemplados en el artículo 1923 CC, en concreto sobre los apartados 3.º, 4.º y 5.º. Hay que decir, como dice el mismo artículo noveno de la Ley 8/1999, que esta preferencia crediticia se establece sobre aquellos créditos que surgen de la obligación de contribuir a los gastos generales que no se puede anteponer a “la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores”. Tampoco será preferente ante los apartados 1.º y 2.º del Art. 1923 CC referentes a los créditos a favor del Estado y las entidades aseguradoras.

Con este nuevo artículo noveno, la nueva norma pretende evitar los constantes problemas de morosidad que existían en el momento mediante el establecimiento de dicho privilegio de crédito solo válido cuando se derive de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de aquellos pisos, locales o departamentos del inmueble que no sean susceptibles de individualización<sup>22</sup>. En palabras de ARNÁIZ EGUREN, “la nueva norma pretende probablemente con éxito, evitar los constantes problemas de morosidad que existen en este punto”<sup>23</sup>.

Además de dicha preferencia de crédito se añadió una afección del piso o local cuando éste pase a manos de un tercero como se puede comprobar en el artículo que se cita más adelante.

El artículo que recoge dichos privilegios como principales medidas para evitar los problemas de morosidad que existían hasta el momento se mostrará a continuación. En él se ha resaltado aquello que ha sido modificado por la última reforma que opera la Ley

---

<sup>22</sup> Artículo 9.e de la Ley de Propiedad Horizontal.

<sup>23</sup> ARNÁIZ EGUREN, R. *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Editorial Aranzadi S.A./Thomson Reuters, Navarra, 2010. Pág. 325.

8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que se comentará en el apartado que viene a continuación.

*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. Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a **la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior** tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.*

*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 al año natural inmediatamente anterior**. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.*

*En el instrumento público mediante el que se trasmita, 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 en su emisión.*

#### **2.4. La reforma de la Ley 8/2013.**

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación y regeneración urbanas surge como respuesta a las nuevas necesidades de las ciudades de renovar, rehabilitar y regenerar las viviendas con el fin de garantizar una adecuada calidad de vida a los ciudadanos y dar efectividad al derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Se trata de una necesidad puesto que estas actuaciones que regula dicha ley carecen de una regulación suficientemente desarrollada, por lo que trata de regular las condiciones básicas que garanticen el desarrollo sostenible del medio urbano<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Exposición de Motivos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Además, se ha visto necesaria una nueva regulación por los alarmantes datos que existen en torno a las viviendas, al expresar que más de la mitad de los inmuebles supera los 35 años de antigüedad lo que supone un riesgo para garantizar el derecho a una adecuada calidad de vida. Pero a esto se le añade el problema que dichos edificios no han sido construidos conforme a los criterios de eficiencia energética, por lo que también pone en peligro el desarrollo sostenible del medio urbano.

En cuanto a los objetivos buscados por la reforma, encontramos que se trata de un intento de potenciar las actividades a las que se refiere la Ley 8/2013 con el fin de fomentar nuevos ámbitos de actuación para el sector de la construcción que permitan su reconversión y reactivación en la época de crisis. Otro de los objetivos buscados es el de conseguir mayor calidad, sostenibilidad y competitividad en la edificación y suelo para luchar contra la pobreza energética<sup>25</sup>. De acuerdo con su carácter de reforma, se trata de una ley que busca modificar normas que están en vigor con el fin de eliminar los obstáculos que existen para cumplir el resto de los objetivos.

En relación con esos artículos que han sido modificados, encontramos las modificaciones que ha sufrido el Art. 9.e LPH, objeto de estudio de este trabajo. Por lo tanto, el Art. 9.e LPH queda redactado de la siguiente manera:

*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.*

*Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a **la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores** tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.*

*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.*

*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*

---

<sup>25</sup> Objetivos expuestos en la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

*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.*

Como se puede observar, las modificaciones realizadas por la nueva ley son pocas, pero se esperan, sin embargo, que sean muy efectivas de cara a solventar el problema de la morosidad que, como se dijo en la introducción del presente trabajo, no se consiguió solucionar con la reforma que se realizó con la Ley 8/1999. Es por esto que la nueva reforma se ha centrado en exigir unos plazos más severos, con el fin de atacar la morosidad de raíz, al pasar a la nueva fórmula de plazos en vez de solo la anualidad inmediatamente anterior como se recogía en el precepto modificado:

*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.***

Es por ello por lo que se entienden reforzadas las dos medidas que se recogían en la anterior ley, a saber, la preferencia de crédito frente a los créditos a los que se refieren los apartados 3.º, 4.º y 5.º del artículo 1923 CC y la afección real del inmueble ante el incumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos generales a los que se refiere el Art. 9.e LPH. Todo ello con el fin de intentar poner fin a la excesiva morosidad que se ponía de relieve en la introducción de este trabajo.

### 3. ANÁLISIS ARTÍCULO 9 LPH.

#### 3.1. Artículo – Clasificación (Prelación, afección y obligación de acreditar estar al corriente de pago).

En el presente apartado se pretende realizar un estudio a fondo del artículo 9 LPH, en concreto su apartado e), ya que es el objetivo del presente trabajo. En dicho artículo noveno se exponen las obligaciones de cada propietario, que van desde el respeto de las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes hasta contribuir a los gastos generales con arreglo a las cuotas de participación que se han establecido en el título. Es, por tanto, la principal fuente sobre la que se va a elaborar este trabajo ya que es donde se contempla legalmente la afección real del piso o local a las deudas que surgen del impago de la contribución que ha de hacerse con arreglo a las cuotas de participación bajo ciertos límites.

*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.*

*Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.*

*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.*

*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.*

Una vez introducido el precepto legal y vista su incidencia en el trabajo debido a la afectación del piso bajo ciertas circunstancias y ciertos límites, se va a analizar su

apartado e) con el fin de entender mejor el problema que se pretende estudiar. En primer lugar, en referencia a los gastos generales, el precepto pretende concretar cuáles son aquellos que no son considerados individualizados, los cuales “tendrán preferencia y afectación que resulta de los siguientes párrafos”<sup>26</sup>. Al establecer la diferenciación entre las cargas individualizadas y las no individualizadas, siendo estas últimas a las que se refiere el precepto, se trata de dar solo a éstas las cualidades de crédito privilegiado, frente a otros créditos, y de afectación al bien inmueble del propietario que adeudare por dichas cargas.

Sobre la cuota de participación, se dice que la contribución ha de ser de acuerdo con la que se haya fijado en los estatutos de la comunidad de vecinos<sup>27</sup>. Esta puede ser fijada como representativa del valor en el total edificio y en los gastos, o una cuota diferente para uno y otro supuesto. Puede darse también la fijación especial de la cuota de gastos a través de un acuerdo comunitario por unanimidad.

Es cierto que se puede dar el caso en el que una comunidad de vecinos acuerde la exclusión de determinados gastos de ciertos pisos o locales, lo cual no impide la consideración de gastos generales para el resto de los propietarios de dicha comunidad vecinal<sup>28</sup>.

Siguiendo con el precepto que se pretende analizar, se observa en el siguiente párrafo el crédito privilegiado que posee la comunidad de vecinos frente a otros créditos, en concreto sobre los que se refieren los apartados 3º, 4º y 5º del artículo 1923 CC donde están recogidos los principales créditos privilegiados sobre los bienes inmuebles. Por ello, se trata de un crédito que es singularmente privilegiado, pero hay que decir que solo se hace referencia a este privilegio en relación con otros créditos privilegiados.

Por último, en el último párrafo del presente precepto legal se hace referencia a la necesidad de que en el instrumento público por el que se transmita el piso o local el transmitente ha de declarar que se halla al corriente en el pago de los gastos generales o de aquellos que adeude, de lo cual nos encargaremos en el apartado 5 donde hablaremos del deber de información que tiene el transmitente.

---

<sup>26</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. *La propiedad urbana en relación con el Registro de la Propiedad*. Civitas, Cizur Menor, 2011. Pág. 2546.

<sup>27</sup> Sobre la cuota, véanse los artículos 3. penúlt., 5.2º y apartado 2 del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

<sup>28</sup> Véase la Resolución de 23 de julio de 1966 sobre las varias funciones de la cuota.

### 3.2. Cuota y gasto.

Para comprender la obligación que impone el Art. 9.e hay que partir de que la contribución a los gastos es proporcional a la cuota que ostenta en la comunidad de vecinos cada uno de los pisos o locales. Dicha cuota se ha de establecer en los estatutos de la comunidad vecinal ya sea en el momento de constitución por el propietario único antes de iniciar la venta de los pisos, por acuerdo de los propietarios, por laudo o por una resolución judicial.

La determinación de las cuotas resulta problemática y se realiza al otorgar el título constitutivo, conforme al Art. 5, párrafo segundo, según el cual la fijación de la cuota se realizará teniendo en cuenta la superficie útil de cada piso en relación con todo el edificio. También se ha de tener en cuenta el emplazamiento, su situación e, incluso, el uso que se prevea que va a efectuarse, por parte del propietario de dicho piso, de los elementos y servicios comunes de los que disponga el inmueble en el que se constituye la comunidad vecinal.

El Art. 5 de la LPH es claro al decir, en su segundo párrafo que, en el título constitutivo:

*Se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.*

El precepto contempla, por tanto, la fijación de los gastos considerando como criterios fundamentales:

- 1.º La superficie útil de cada piso o local.
- 2.º Su emplazamiento interior o exterior (por cuanto uno u otro pueden ser más valiosos dependiendo de la zona).
- 3.º Su situación, pues una situación incómoda en el inmueble también repercute en el valor.

4.º El uso que se presume que se va a realizar en los elementos comunes: por ejemplo, un bajo no usará del ascensor, que suele ser un gasto importante, tanto como los pisos altos.

La casuística es muy variada, y en la práctica se han admitido casos de imputación de la conservación de ciertos elementos comunes únicamente a quien realmente los use, sin por ello dejar de ser elementos comunes. Por ejemplo, la Resolución 31 de mayo de 2013 admitió que los gastos de un patio común al que se accedía por el piso bajo los pagase solo éste, y lo mismo los de la terraza la que solo se accedía por el ático<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Doctrina de la Resolución: 1. Esta materia ha sido objeto de una evolución tanto en la doctrina científica como jurisprudencial, pues si en su momento la STS de 18 de junio de 1970 declaró inválido tal pacto estatutario, sin embargo, posteriormente, se ha declarado que *la jurisprudencia de esta Sala sobre el artículo 9.5. de la Ley de Propiedad Horizontal es reiterada, en el sentido de que puede establecerse estatutariamente un régimen especial sobre distribución de gastos, que articule módulos diferente a la cuota de participación fijada en el título constitutivo para cada piso o local, en relación con el total del edificio, prevaleciendo en este punto la autonomía de la voluntad*” (STS de 22 de mayo de 2008).

2. La posibilidad de tales pactos de exención de gastos exige, sin embargo, una causa proporcionada que justifique tal exención (como la exención de los gastos de ascensor a los titulares de viviendas o locales sitas en la planta baja o de los gastos de portal y escalera a los titulares de locales comerciales que no tuvieran comunicación con el portal). Por el contrario, no cabe una exención de gastos arbitraria, no justificada ni razonable.

3. Aún más, la validez de tales cláusulas viene condicionada por la naturaleza de los elementos a los que se refieran por el tipo de gastos contemplados en la exención. Refiriéndonos ahora al caso de elementos comunes, hay que distinguir, dice la DGRN, entre los elementos comunes por naturaleza y aquellos otros que lo son por destino.

4. Son elementos comunes por naturaleza los considerados estructurales porque resultan imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio (cimentación, forjados, etc.). Los gastos de conservación y mantenimiento de estos elementos no son susceptibles de individualización y deben ser costeados por todos los propietarios de la división horizontal.

5. Por el contrario, son elementos comunes por destino aquellos otros cuya caracterización tiene su causa en una decisión o configuración voluntaria (bien expresamente en el título constitutivo o posteriormente, o bien por el mero silencio), pero que, por no ser estructurales para el edificio, admiten ulterior desafectación.

6. Incluso tratándose de elementos comunes por destino cabe distinguir aquellos componentes que se encuentren en los mismos y que tienen *carácter estructural* y aquellos otros componentes cuyo carácter común tiene su *causa en una decisión*.

Para aquellos componentes de esos elementos que sean estructurales (o comunes por naturaleza) será aplicable lo dicho anteriormente y no caben los pactos de exclusión de gastos. Para aquellos otros que no tienen tal carácter de estructurales sí que caben cláusulas estatutarias que modelicen la contribución a los gastos.

Conclusión. En cuanto a las terrazas que son objeto de la resolución, la DGRN dice que en principio son uno de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser objeto de atribución de uso privativo; pero la parte de ellos que configuran la cubierta y el forjado del edificio son elementos comunes por naturaleza, que no pueden convertirse en elemento de naturaleza privativa (Cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012)”. (RIERA ÁLVAREZ, J.A. “239. PROPIEDAD HORIZONTAL. CLÁUSULA ESTATUTARIA QUE EXIME A DETERMINADOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DEL PAGO DE CIERTOS GASTOS COMUNES. Resolución de 31 de mayo de 2013”. En <https://www.notariosyregistradores.com/web/category/esta-web/autores/> (consultado el 17-3-2019).



La cuota es por tanto una expresión numérica de los pisos, locales, garajes o cualquier departamento que exista en un inmueble. Dicha expresión numérica ha de expresarse en centésimas. Dicha cuota va a determinar la participación de cada uno de los departamentos que conforman el inmueble tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad de vecinos.

Una vez entendida la cuota de participación, se ha de decir que los gastos son aquellos que surgen como motivo de la actividad de la comunidad, entendida como ente que representa a los copropietarios del inmueble en sus relaciones con terceros (por ejemplo, a la hora de realizar obras sobre los elementos comunes, será la comunidad la que asuma la deuda en representación de los copropietarios). Como la cuota es la que expresa numéricamente la participación de cada departamento del inmueble, por ende, de cada propietario, tanto en los beneficios como en los gastos que se deriven de la actividad de la comunidad, el propietario estará obligado a contribuir a los gastos en los que incurra dicha comunidad de acuerdo con la cuota correspondiente.

Sobre la contribución a estos gastos, habla el artículo 9.e LPH cuando dice que se ha de “contribuir, con arreglo a la cuota de participación [...], a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble”<sup>30</sup>. Como dice RODRÍGUEZ LÓPEZ, el uso de la palabra contribución significa que el propietario no es el obligado al pago, por lo que “se despliega una doble consecuencia: la inexistencia de una obligación directa del pago de los gastos comunes; y la proyección sobre el conjunto de gastos”<sup>31</sup>. Es decir, la comunidad, entendida como ente que representa a los comuneros, es aquella que implanta, organiza y gestiona las obras y los servicios, afrontando ella misma el pago de los gastos que surgen de aquellos. Pero el propietario será el que soporta la repercusión de los gastos con arreglo a los baremos establecidos en la cuota de participación, a saber: vecindad, capacidad económica, cuota de titularidad en el patrimonio común, el uso de los servicios (el uso que se prevea que va a dar cada propietario). Por todo esto, se deduce que la obligación que tiene el propietario no se trata de una obligación directa e inmediata, sino que es única y de proyección general.

---

<sup>30</sup> Art. 9.e LPH.

<sup>31</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. *Propiedad horizontal. Gastos generales. Preferencia de Créditos y afección del piso o local. Repercusión registral*. Fundación Registral, Madrid, 2012. Pág. 57.

Entrando en detalle sobre los gastos generales a los que hace referencia el artículo 9.e LPH, estos han de reunir ciertas condiciones para gozar de los privilegios de crédito y afección contemplados en los párrafos siguientes del mismo precepto. Dichas condiciones son: que dichos gastos no sean imputables a uno o varios pisos o locales, que no sean susceptibles de individualización y que los gastos deriven de actuaciones de la comunidad que busquen el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios<sup>32</sup>.

Se trata, entonces, de una definición aparentemente vaga y muy genérica lo que provoca que se entiendan como gastos generales tanto los derivados de intervenciones ordinarias como extraordinarias<sup>33</sup>. Hay que decir que la intención del legislador es ésta, así lo dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2000 diciendo que se ha de aplicar la amplitud con la que está contenida en dicho artículo y no se incurre en interpretación extensiva al hacerlo, por lo que es plenamente válido.

Como se ha dicho anteriormente, será la comunidad la que asuma las correspondientes responsabilidades frente a los acreedores como ente que representa a los copropietarios del inmueble. Para poder hacer frente a dichas cargas, la comunidad gira las cuotas y derramas (gastos extraordinarios) a los propietarios con el fin de que éstos contribuyan. Esta distinción, a priori, no tiene ninguna relevancia, al menos en la relación entre la comunidad y los copropietarios, pero sí que la tendrá en las relaciones entre la comunidad con los restantes acreedores, sobre todo en cuanto a la preferencia de créditos que la Ley concede a la comunidad.

### **3.3. La aplicabilidad a las urbanizaciones privadas.**

Para terminar de comprender la extensión e importancia del precepto que estudiamos hay que considerar que el mismo se aplica, no solo a las comunidades de vecinos constituidas en las casas por pisos, sino que también es de aplicación a otras situaciones equiparables que pueden regirse por la Ley de Propiedad Horizontal.

En efecto, hay que tener presente que las reglas del régimen de propiedad horizontal se aplican hoy a diversos tipos de situaciones. No siempre se trata de casas por

---

<sup>32</sup> Artículo 9.2 LPH

<sup>33</sup> La Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 13 de enero de 2009 considera que el artículo 9.1.e LPH se refiere a todos los gastos generales ya sean ordinarios o extraordinarios.

pisos, sino que se aplica también a realidades constructivas diferentes de las casas por pisos, como por ejemplo los cementerios<sup>34</sup>, aparcamientos, mercados de abastos y otros.

Por otra parte, hay que considerar que la propiedad horizontal no siempre es una casa por pisos, pues en ocasiones se trata de lo que coloquialmente se llama una urbanización, ya sea en su modalidad de complejo formado por varios edificios (cada uno de los cuales de la comunidad o subcomunidad de vecinos), ya en su modalidad de urbanización conjunta de varios chalés que comparten instalaciones comunes, situaciones que están regidas por el Art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>35</sup>. En función de estas modalidades, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS habla de conjuntos en que las distintas unidades son partes de una única finca (así un edificio o conjunto de edificios) y conjuntos en que cada finca es independiente, participando de ciertos servicios comunes<sup>36</sup>. Así, aunque se suelen emplear como sinónimos de los términos conjunto y complejo, dice RODRIGUEZ OTERO que el conjunto sería el género del que el complejo sería la especie<sup>37</sup>. En atención a esa variedad de situaciones, algunas legislaciones han optado por diferenciar la propiedad horizontal simple o compleja, siendo frecuente en la doctrina hablar de propiedad horizontal “tumbada” para referirse a la que tiene lugar por parcelas<sup>38</sup>.

---

<sup>34</sup> Resolución de 21 de marzo de 2001

<sup>35</sup> A cuyo tenor “*El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios*”.

<sup>36</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Colegio de Registradores, Madrid, 1999. Págs. 522-523.

<sup>37</sup> RODRÍGUEZ OTERO, L. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tomo II, Dijusa, Madrid, 2007. Pág. 137

<sup>38</sup> Esta triple modalidad ha propiciado que el Derecho Civil de Cataluña ordene precisamente la regulación de la propiedad horizontal en simple, compleja y por parcelas. El Art. 553-1 describe la situación simple como “*El régimen jurídico de la propiedad horizontal implica, para los propietarios, el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás propietarios sobre los elementos comunes*”. El Art. 553-48 se refiere a la compleja diciendo que “*La propiedad horizontal compleja implica la coexistencia de subcomunidades integradas en un inmueble o en un conjunto inmobiliario formado por varias escaleras o portales o por una pluralidad de edificios independientes y separados que se conectan entre ellos y comparten zonas ajardinadas y de recreo, piscinas u otros elementos comunes similares*”. El Art. 553-53 añade que *El régimen de la propiedad horizontal puede establecerse, por parcelas, sobre un conjunto de fincas independientes que tienen la consideración de solares, edificados o no, forman parte de una actuación urbanística y participan con carácter inseparable de unos elementos de titularidad común*.”. Al respecto puede verse VALLE MUÑOZ, J.L.- ARNÁIZ RAMOS, R. *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña*. Tomo I, Atelier, Barcelona, 2017. Págs. 550 a 722.

### **3.4. El régimen especial de la comunidad autónoma de Cataluña.**

Para completar una panorámica general del problema de la afección de los pisos o locales al pago de los gastos inherentes a los pisos o locales en los regímenes de propiedad horizontal en España, hemos de tener presente que la normativa de la Ley de Propiedad Horizontal no es la única que rige en nuestro territorio.

En efecto, en la Comunidad Autónoma de Cataluña, su Código Civil autonómico contiene asimismo disposiciones relativas a la propiedad horizontal que podemos y debemos tener presentes para contemplar el estudio objeto de este trabajo.

Dado que los preceptos son similares a los que rigen en el resto de España, simplemente los citaremos sin entrar en mayor explicación.

En cuanto a su ámbito de aplicación, el Art. 16 del Código Civil español señala que “los conflictos de leyes que puedan surgir por la coexistencia de distintas legislaciones civiles en el territorio nacional se resolverán según las normas contenidas en el capítulo IV”. El Art. 10.1. CC dentro de dicho capítulo IV, deja claro que “la posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen”. Las normas que vamos a exponer rigen, por tanto, únicamente para los regímenes de propiedad horizontal constituidos sobre bienes ubicados dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

El primer precepto que debemos citar es el Artículo 553-3, que regula la cuota en términos parecidos, aunque tal vez más claros que los de la ley española común. A tenor del mismo:

*1. La cuota de participación:*

*a) Determina y concreta la participación que corresponde a los elementos privativos sobre la propiedad de los elementos comunes.*

*b) Sirve de módulo para fijar la participación en las cargas, los beneficios, la gestión y el gobierno de la comunidad y los derechos de los propietarios en caso de extinción del régimen.*

*c) Establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario.*

*2. Las cuotas de participación correspondientes a los elementos privativos se expresan en porcentaje sobre el total del inmueble y se fijan proporcionalmente a la superficie y*

*ponderando el uso, el destino y los demás datos físicos y jurídicos de los bienes que integran la comunidad.*

*3. Las cuotas de participación se determinan y se modifican por acuerdo unánime de los propietarios o, si este no es posible, por medio de la autoridad judicial o de un procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos.*

*4. Pueden establecerse, además de la cuota de participación, cuotas especiales para determinados gastos.*

El deber de contribuir a los gastos generales de la comunidad de vecinos se regula en el Artículo 553-4, relativo a los créditos y deudas:

*1. Todos los propietarios son titulares mancomunados, tanto de los créditos constituidos a favor de la comunidad como de las deudas contraídas válidamente en su gestión, de acuerdo con las respectivas cuotas de participación.*

*2. El importe de la contribución de cada propietario a los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y al fondo de reserva es el que resulta del acuerdo de la junta y de la liquidación de la deuda según la cuota que corresponda.*

*3. Los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley.*

*4. Los créditos devengan intereses desde el momento en que debe efectuarse el pago correspondiente y este no se hace efectivo.*

Interesa señalar que el artículo 553-4.3 dispone de un plazo diferente al que se contempla en el Art. 9.e) LPH, al contemplar 4 años de privilegio, si bien se remite a la legislación general para determinar la posición de privilegio. Ello es lógico en tanto, de acuerdo con el Art. 149.1.8 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado central la regulación de las bases de las obligaciones contractuales.

Finalmente, el Artículo 553-5 regula la afección real del piso o local diciendo:

*1. Los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de los importes que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, que correspondan a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede, de la responsabilidad de quien transmite.*

*2. Los transmitentes de un elemento privativo deben declarar que están al corriente de los pagos que les corresponden o, si procede, deben especificar los que tienen pendientes y deben aportar un certificado relativo al estado de sus deudas con la comunidad, expedido por quien ejerce la secretaría, en el que deben constar, además, los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y las aportaciones al fondo de reserva aprobados pero pendientes de vencimiento. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura pública, salvo que las partes renuncien expresamente a ellas. En cualquier caso, sin perjuicio de la afección real establecida por el apartado 1, el transmitente responde de la deuda que tiene con la comunidad en el momento de la transmisión.*

*3. El certificado a que se refiere el apartado 2 no requiere el visto bueno de la presidencia si la administración de la comunidad la lleva un profesional que ejerce la secretaría.*

El precepto coincide con el Art. 9.e) en la afección, incluso cuando el bien es de un tercero diferente del deudor, si bien el plazo, como vemos es de anualidad corriente más cuatro años y no más tres años como se prevé en la Ley de Propiedad Horizontal.

## 4. CUESTIONES FUNDAMENTALES.

### 4.1. Prelación

#### 4.1.1. *Concurrencia de acreedores y la regla general par conditio creditorum.*

Tal y como hemos dicho, concurriendo varios acreedores sobre un mismo patrimonio, todos son de la misma condición. Los privilegios son excepción a esta regla general, como hemos expuesto en el apartado 1.2.

#### 4.1.2. *La prelación sobre determinados bienes: los privilegios del artículo 1923 CC y el Art. 9. e.*

Dentro de los privilegios admitidos en nuestro sistema, tal como hemos señalado en el apartado 1.2, algunos se refieren a determinados bienes inmuebles. Son los casos previstos en el Art .1923 CC, que hemos citado con anterioridad (créditos del Estado, de los aseguradores, de acreedores hipotecario o refaccionarios, y de créditos que hayan sido objeto de anotación preventiva).

Se trata, por tanto, de la sujeción de un bien que tiene que ver de un modo especial con el crédito al pago del mismo.

La técnica empleada por el legislador en relación con las deudas de los propietarios de cada piso o local de la comunidad de vecinos ha sido el mismo: en tanto el piso o local están relacionados con la comunidad y sus gastos, el piso o local responden de dichos gastos.

Sin embargo, dado que esto se produce sobre bienes que a su vez deben responder de otras deudas del titular, el privilegio se limita en cuanto a la cuantía, como veremos.

En efecto, la preferencia que existe por gastos generales de la comunidad se refiere a los de la anualidad en curso y los de las tres anualidades inmediatamente anteriores a ésta (plazo éste, el de tres años, añadido en la reforma operada en la LPH por la Ley 8/2013<sup>39</sup>: con anterioridad, el plazo era de la anualidad vencida y la parte transcurrida de

---

<sup>39</sup> La Ley tiene por objeto la regeneración, rehabilitación y renovación urbanas. Dado que el espíritu de la Ley es fomentar la realización de nuevos y mayores gastos con esta finalidad en las comunidades de vecinos, se aumentó el plazo del privilegio y la afección real para facilitar el cobro. A ello parece responder la reforma. La Exposición de motivos de la Ley, refiriéndose a las reformas que al misma realiza en la Ley de Propiedad Horizontal dice que: “La disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley

la anualidad corriente). A la hora de hacer el cómputo de las cargas se hará desde el momento en el que se presente la demanda en el Juzgado. En cambio, cuando se plantea una tercería de mejor derecho, que se computaría a partir de la certificación del acuerdo de la Junta según el artículo 21.2 de la presente Ley de Propiedad Horizontal<sup>40</sup>.

#### **4.1.3. La colisión del privilegio de crédito a favor de la comunidad de vecinos con otros privilegios de crédito.**

El propio precepto prevé que ciertos créditos gocen de privilegios, pero en relación con otros créditos. Es decir, hace referencia a la preferencia de ciertos créditos para su cobro siempre frente a otros créditos que no gozan de preferencia de cobro legalmente establecida. Según el Art. 9.e.:

*Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.*

Como se puede observar en el precepto citado, se expone la preferencia de los créditos que surgen de la obligación de contribuir a los gastos generales, siempre y cuando se refieran a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años inmediatamente anteriores, sobre los créditos contenidos en los apartados 3.º, 4.º y 5.º del Art. 1923 CC. Estos créditos son sobre determinados bienes inmuebles.

El orden que se concluye, tanto del artículo 9.e LPH como del artículo 1923 CC, es el siguiente:

En primer lugar, tendrán preferencia los créditos a favor del Estado sobre aquellos bienes de los contribuyentes. Esta preferencia está limitada por el importe de la última

---

49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidas impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir”.

<sup>40</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. *La propiedad urbana en relación con el Registro de la Propiedad*. Civitas, Cizur Menor, 2011. Pág. 2549.



anualidad vencida y no pagada por el deudor, de aquellos impuestos que graven dichos bienes (Art. 1923 CC).

En segundo lugar, tendrán preferencia de ser satisfechos aquellos créditos que surjan de la actividad de los aseguradores sobre los bienes que aseguran. También por los premios del seguro de dos años. En caso de que fuese seguro mutuo, estará limitado a los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido (Art. 1923 CC).

El siguiente crédito será el del Art. 9.e LPH, según se ha expuesto con anterioridad al citar dicho precepto que dice que precede a los apartados 3º, 4º y 5º del Art. 1923 CC, siempre dentro de los límites mencionados y siempre y cuando no sean sobre créditos salariales, pues estos tienen preferencia. Según MIQUEL GONZÁLEZ, el párrafo segundo del artículo 9.1.e) se refiere al privilegio de crédito sin hacer referencia a que recaiga como afección real sobre el piso o local, por lo que no constituye un verdadero derecho real, sino que meramente se expresa su preferencia de cobro frente a otros créditos mientras el piso esté en propiedad del deudor. Además, por esta característica, dicho crédito privilegiado no puede ser cobrado en un concurso de acreedores puesto que no posee la condición de crédito privilegiado como derecho real que pueda ser alegado a efectos del concurso. Esto hace que se diferencie el privilegio de crédito del segundo párrafo de la afección real que se establece en el tercero.

También dice el autor que dicho privilegio se antepone ante los tres últimos apartados del artículo 1923 CC, pero que sin embargo cede frente a los dos primeros además de los créditos salariales contemplados en el artículo 32.1 y 2 del Estatuto de los Trabajadores<sup>41</sup>. Por el contrario, la afección real del tercer párrafo se refiere a los sucesivos adquirientes y goza de consideración de derecho real puesto que posee la nota de reipersecutoriedad aun cuando el inmueble haya pasado a manos de terceros, a diferencia del crédito privilegiado.

Por tanto, después de los créditos contemplados en el Art. 9.e LPH, se deben satisfacer los créditos contemplados en los apartados 3º a 5º del Art. 1923 CC. Estos créditos son los hipotecarios y refaccionarios que estén inscritos en el Registro de la

---

<sup>41</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson-Reuters, Cizur Menor, 2011. Págs. 275 y ss.

Propiedad sobre aquellos bienes sujetos a dichas cargas; los créditos preventivamente anotados en el Registro en virtud de mandamiento judicial, embargo o ejecución de sentencias; y los refaccionarios no anotados ni inscritos siempre y cuando no sean créditos mencionados en el apartado 4º del precepto legal (Art. 1923 CC).

#### ***4.1.4. El reflejo registral de cada una de las reclamaciones.***

Un problema de gran relevancia en la aplicación del Art. 9.e que analizamos es el relativo al reflejo registral de la reclamación.

En el Registro de la Propiedad se hacen constar los derechos reales sobre los bienes inmuebles inscritos (Art. 2 LH). Al estar el Registro limitado a la constancia de derechos reales y no de derechos de crédito, la única forma de que una reclamación de un crédito contra un bien tenga reflejo en el Registro es, o bien con la constitución sobre ese bien de un derecho real de los llamados de garantía (así, por ejemplo, la hipoteca) con la correspondiente inscripción; o bien si el Juez ante el que se sustancie la reclamación ordena la medida cautelar consistente en quedar un bien sujeto a las consecuencias de un procedimiento, llamada embargo, la cual puede ser en el Registro objeto de anotación preventiva (Art. 42 LH).

Los créditos a favor de la comunidad de vecinos por deudas de gastos generales no están asegurados por medio de un derecho real inscrito. Es necesario que se haga constar por tanto la existencia del crédito, y el privilegio correspondiente al mismo por medio del correspondiente embargo.

Ello ocasiona el problema de que sobre ese mismo bien el cual se anota el embargo existan otros créditos que en su caso hayan sido objeto de otras anotaciones. Reflejados varios créditos cada uno con su embargo, habrá que determinar cómo opera el privilegio a favor de la comunidad sobre ese concreto bien. Para comprender el problema imaginaremos el supuesto siguiente:

Se trata del piso primero E, al que corresponden 300€ al mes de cuota de comunidad, donde su propietario ha dejado de pagar dichos 300€ durante todo el año 2018 y los meses transcurridos de 2019. Sobre dicho piso, además de la responsabilidad por esta deuda, pesan otras deudas que además están reflejadas en el Registro de la Propiedad con anterioridad: así, el piso se hipotecó en garantía de la devolución de un

préstamo de 200.000€ para la compra del mismo, inscrito en 2010. Además, el propietario del piso pidió otro préstamo por valor de 25.000€ a un banco para adquirir su vehículo en 2014, el cual ha dejado de pagar. Fruto del impago, se está tramitando el procedimiento ejecutivo correspondiente, en el cual el Juez ha dictado embargo sobre el piso por 14.000€ que se deben más otros 3.000€ para costas y gastos. Dicho embargo ha sido objeto de anotación preventiva.

Al momento de llevar a cabo la reclamación de la comunidad de vecinos, se plantea el problema de que la hipoteca y el embargo también tienen prioridad sobre dicho bien, y además han adquirido una posición respecto al mismo en el Registro.

Abordando este caso, la Resolución de 10 de agosto de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado encontramos la solución al caso propuesto en este apartado.

En dicho caso se dan las mismas condiciones expuestas anteriormente, es decir, existen un embargo y una hipoteca previas sobre el piso por el que el propietario ha dejado de pagar los gastos generales soportados por la comunidad de vecinos. Lo que desea hacer la comunidad de vecinos ante dicho impago es que se declare tanto la preferencia de crédito y la afección real del piso sobre dichas cargas, aunque hayan sido inscritas en el Registro con anterioridad.

Ante esto, se declara, en primer lugar, que “cualquier hipoteca o embargo sobre ellos ha de entenderse, por tanto, subordinados en su eficacia a la afección real y preferencia aneja que por ley se reconoce a los créditos que ampara” el Art. 9.e LPH. Por ello, se debería entender que siempre han de estar subordinados, aunque haya sido preferente su inscripción en el Registro, puesto que al estar dotado de legalidad tiene preferencia.

En cambio, en segundo lugar, se matizan dichos privilegios. Como lo que se desea en el proceso es la declaración por parte del juzgado de dichos privilegios en concreto la preferencia de crédito y la afección real del piso, para que éstos puedan ser declarados se ha de tener en cuenta la participación en el proceso de las otras partes afectadas, es decir, el embargante y el hipotecante. Por lo que en la demanda han de constar como partes para cumplir con el principio constitucional de tutela judicial efectiva (Art. 24 CE).

Es por esto por lo que se reconoce dicha preferencia de crédito y la afección real del piso por el carácter legal del que disponen, pero que, si se ha de declarar después de que se hayan inscrito unas cargas que, aunque estén subordinadas a dicho crédito de la comunidad al que se refiere el Art. 9.e LPH y por lo tanto se ha de declarar dicha preferencia de crédito, se ha de exigir que al menos estén presentes en dicho proceso de declaración.

## **4.2. Afección.**

### ***4.2.1. Diferencias entre responsabilidad personal y real.***

Tal y como se puede ver en el precepto, a continuación del establecimiento del privilegio de crédito que dispone el Art. 9.e, se establece la afección real del piso o local para responder de las deudas. Como decíamos citando a MIQUEL, una cosa es el privilegio por el cual, al crédito de la comunidad contra el propietario, el cual es un privilegio de un crédito que actúa contra todo el patrimonio del deudor, y otra la afección por la cual el bien concreto (piso o local) responde de las deudas<sup>42</sup>. Esta responsabilidad es propiamente un derecho real a favor de la comunidad. Se presenta aquí, una vez más, la relevancia de la diferencia entre lo real y lo personal de lo que hablábamos en el apartado 1.2, por lo que nos remitiremos a lo mencionado en dicho apartado.

Con el fin de entender la afección y sus efectos, conviene hacer referencia a la diferencia entre deudor y responsable que hablábamos en el apartado 1.3 de este trabajo. Sobre esto se dirá solamente que el deudor u obligado es aquel propietario del piso en el momento en que se ha de contribuir a los gastos generales, mientras que el responsable es cualquier titular que no haya comunicado debidamente al secretario el cambio de titularidad del piso. Además, aquellos contratos que se realicen entre el nuevo adquiriente y el transmitente del piso o local no tendrán efecto para con la comunidad de vecinos, pero sí entre las partes. Por ello, si el adquiriente se ha comprometido a pagar los gastos de los que era deudor el transmitente, pero éste, al no comunicar al secretario el cambio de titularidad, seguirá siendo el responsable de los mismos por lo que se le requerirá para

---

<sup>42</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson-Reuters, Cizur Menor, 2011. Págs. 275 y ss.

el pago. Finalmente, el transmitente podrá repetir contra el adquirente por el contrato que se comentaba<sup>43</sup>.

#### **4.2.2. Afección real contra terceros.**

Esta afección real de la que tratamos, por tanto, no se da contra una persona concreta sino contra un bien determinado. Ello hace que el Art. 9.e en su tercer párrafo señale cuál es el límite de ese derecho real de la comunidad contra el bien, con independencia de que este pertenezca ya a un tercero responsable pero no deudor. Procede traer aquí de nuevo dicho párrafo, a cuyo tenor:

*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.*

Este párrafo del artículo 9.e LPH establece la afección real del piso o local por aquellos gastos generales que, en relación con aquellos adquirentes de viviendas, a diferencia del párrafo anterior que se refiere al aspecto del crédito privilegiado frente a otros créditos.

Como ya se ha mencionado anteriormente, se trata de cosas totalmente distintas, según dice GARCÍA GARCÍA, el privilegio se refiere al aspecto del crédito obligacional y en cambio la afección tiene carácter real frente a adquirentes y tiene la especialidad frente al aspecto de crédito preferente dentro de los límites establecidos en el párrafo citado (la parte vencida de la actual anualidad y los tres años naturales anteriores)<sup>44</sup>.

En cuanto al cómputo que ha de hacerse sobre las anualidades, no se debe coger, en opinión de GARCÍA GARCÍA, la fecha de presentación de la demanda en el Juzgado y desde ahí hacia atrás, sino que ha de cogerse desde la fecha de la adquisición de la finca hacia atrás<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> RODRIGUEZ LÓPEZ, F. *Propiedad horizontal. Gastos generales. Preferencia de Créditos y afección del piso o local. Repercusión registral*. Fundación Registral, Madrid, 2012. Pág 89-90.

<sup>44</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. *La propiedad urbana en relación con el Registro de la Propiedad*. Civitas, Cizur Menor, 2011. Pág. 2549.

<sup>45</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. *La propiedad urbana en relación con el Registro de la Propiedad*. Civitas, Cizur Menor, 2011. Pág. 2549.

En cuanto a este precepto legal, existe un debate sobre si el nuevo adquirente del piso o local adquiere también la condición de deudor frente al impago de la contribución que había de hacerse para pagar los gastos generales de la comunidad que se mencionan en el Art. 9.e LPH. Sobre esto, la Ley no dice nada al respecto por lo que no se ha de considerar como deudor al adquirente, por lo que se trata de una responsable por afección real que no libera al anterior deudor ni tampoco hace deudor al nuevo adquirente como se ha analizado en el apartado anterior.

Cuando se da el caso de una reclamación judicial interpuesta por la comunidad ante el impago, se dice que la pretensión de que constituya un crédito privilegiado es compatible respecto a la relación con créditos anteriores y, al mismo tiempo, con la pretensión de que el impago constituya la afección real solo en relación al titular que aparece en el Registro respecto a otras anualidades anteriores que se correspondan con el momento de la adquisición por el titular y los tres años naturales anteriores.

#### ***4.2.3. Diferencia cuando el bien está en manos del deudor o en un tercero (Art. 9.e). párrafos 2 y 3).***

Como resumen de la importancia de la afección real, podemos señalar que el precepto establece, por tanto, una importante diferencia según el piso o local por razón del cual nacen las deudas pertenezca al titular deudor de las mismas al tiempo de devengarse, o haya pasado ya a manos de un tercero.

Para el caso de pertenecer el piso a deudor originario, la comunidad tiene, como hemos dicho, un privilegio contra todos sus bienes (el piso o local, pero también los demás bienes presentes y futuros del deudor a los que se refiere el Art. 1911 CC).

Para el caso de pertenecer a un tercero, el piso o local, pero no sus otros bienes, es el que responde. Y la comunidad no tiene ya un crédito privilegiado, sino un verdadero derecho real, tal como explican los autores citados.

De modo que el régimen piensa en dos sujetos diferentes, deudor y responsable, como personas distintas, como decíamos al comienzo de este apartado dedicado a la afección.

Ello hace especialmente importante la información al tercero adquirente, al posible responsable no deudor, de lo cual nos encargamos a continuación en el apartado quinto de este trabajo.

## 5. PROTECCIÓN DEL TERCERO ADQUIRIENTE: EL DEBER DE INFORMACIÓN.

Tal y como hemos adelantado al hacer un examen general del artículo en el apartado 3.1, el último párrafo del Art. 9.e establece la obligación de hacer constar el estado de deudas del propietario de un piso o local que se va a transmitir en la escritura por la cual se documente la transmisión.

Este deber de información que se recoge en dicho artículo surge como reacción del ordenamiento ante los posibles abusos e indefensiones que se pueden dar como motivo de la marcada impersonalidad de los contratos sobre bienes inmuebles. Esta impersonalidad, según VIGIL DE QUIÑONES, se da debido a la masificación de las zonas urbanas lo que ha dado lugar a contratos con personas desconocidas que, en muchas ocasiones, son de distinta nacionalidad<sup>46</sup>. Ello provoca, como señala GÓMEZ CALLE, que sea considerado “un hecho propio del contexto de contratación impersonal que la desigualdad informativa ha ido aumentando con el paso del tiempo”<sup>47</sup>.

Debido a dicha desigualdad informativa que apuntaba GÓMEZ CALLE, se trata de una exigencia legalmente establecida por la que el transmitente ha de informar al comprador del piso o local del estado de las deudas y los pagos para con la comunidad de vecinos<sup>48</sup>. Sin dicha información al comprador, no se podrá llevar a cabo el otorgamiento del documento público (salvo si es exonerado por el adquiriente), ya que se considera que el transmitente goza de una posición de ventaja frente al adquiriente.

Por la importancia que puede tener para el equilibrio entre partes de la información contractual, se establece la necesidad de informar al comprador sobre el estado de deudas de que responde el piso. Como dice VIGIL DE QUIÑONES, “el Registro es un potente instrumento para la resolución de conflictos” añadiendo que el Registro sirve para eliminar la asimetría que se observa debido a la indefensión provocada por la falta de

---

<sup>46</sup> VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. “La información registral en la formación del contrato”. En AAVV (PARRA LUCAN, M.A., Dir.). *Negociación y perfección de los contratos*. Aranzadi, Cizur Menor, 2014. Págs. 487 a 523.

<sup>47</sup> GOMEZ CALLE, E. *Los deberes precontractuales de información*. La Ley, Madrid, 1994. Pág. 13.

<sup>48</sup> GOMEZ CALLE, E. *Los deberes precontractuales de información*. La Ley, Madrid, 1994. Pág. 13.



información<sup>49</sup>. Ante la importancia del Registro<sup>50</sup>, hay que decir que es posible que la información que en él se contenga sea incompleta o defectuosa o que presente algún fallo, por lo que se remarca la importancia del deber de información por parte del transmitente.

Pese a la importancia Práctica que puede tener la información, nos encontramos ante un requisito que no afecta a la validez del negocio. Así se han pronunciado varias sentencias y resoluciones que dicen que se trata de una obligación del Notario y que no se ve obstáculo para la inscripción en el Registro puesto que el negocio es válido ya que reúne las tres condiciones necesarias: consentimiento, objeto y causa<sup>51</sup>. El espíritu de la ley es considerar imprescindible el deber de información sobre el estado de deudas y es por ello por lo que GARCÍA GARCÍA opina que dichas resoluciones y sentencias no tienen en cuenta que no es válida la inscripción registral ya que formalmente adolece de defectos, que en este caso se podrían considerar subsanables, aunque el negocio sea válido<sup>52</sup>.

Se puede observar, además, en la Exposición de motivos de la Ley 8/1999, que ha sido intención del legislador que sea considerado como un elemento imprescindible para que se lleve a cabo dicho negocio jurídico. Sobre todo, para que sea considerado formalmente válido en el Registro. Según la Exposición de motivos mencionada, pretende combatir la morosidad a través de una pluralidad de medidas, como se ha estudiado anteriormente en el primer epígrafe, donde expone la “publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los copropietarios” y la “afección

---

<sup>49</sup> O como dice ARRUÑADA “para ampliar el abanico de transacciones y agotar los beneficios que proporciona la ventaja comparativa, las partes han de ser capaces de comerciar sin conocer sus características personales. Ello requiere que el cumplimiento del contrato sea independiente de tales características, un logro que sólo puede alcanzarse si se atribuye a los adquirentes un derecho directo sobre los activos adquiridos”. Cfr. ARRUÑADA, B. “Las instituciones del intercambio impersonal”. En *RCDI*. Número 736, Marzo-Abril de 2013, pág. 652. El mismo autor trata el problema de la contratación impersonal desde una óptica más amplia y referida a la economía institucional en diversos trabajos publicados por las Universidades de Chicago, Harvard y Oxford, y cuyos elementos fundamentales aparecen recopilados en castellano en *Instituciones del intercambio impersonal. Teoría y método de los Registros públicos*. Civitas, Cizur menor, 2013.

<sup>50</sup> Vid. MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. “La función económica de los sistemas registrales”. En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXVIII; número 671; mayo-junio 2002. Págs. 875 a 900.

<sup>51</sup> Resoluciones de 11 de diciembre de 2003 (confirmada por la Sentencia de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Valladolid de 27 de febrero de 2006) y 19 de octubre de 2005 (pero esta fue anulada por la Sentencia firme de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Almería de 28 de marzo de 2007).

<sup>52</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. *La propiedad urbana en relación con el Registro de la Propiedad*. Civitas, Cizur Menor, 2011. Pág 2551.

real” del piso que se desea transmitir<sup>53</sup>. Esta medida tiene su lógica ya que se pretende que se tomen medidas con el fin de que se tenga suficiente conocimiento de las obligaciones que motivan la afección real cuando el adquirente desea comprar el piso o local.

---

<sup>53</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. *La propiedad urbana en relación con el Registro de la Propiedad*. Civitas, Cizur Menor, 2011. Pág. 2551.

## **6. CONCLUSIÓN**

Repasando las distintas particularidades que presenta el trabajo, como son la preferencia de créditos y la afección real derivadas del incumplimiento de la obligación de hacer frente al pago de los gastos generales que se recogen en el Art. 9.e LPH, se procede a presentar las conclusiones a las que se ha conseguido llegar.

**I.** En primer lugar, el ordenamiento jurídico español ha tratado de hacer frente a los grandes niveles de morosidad a través de sucesivas reformas de la Ley de Propiedad Horizontal. Gracias a los avances que se consiguieron con las reformas de 1999, al añadir el artículo noveno que ha sido objeto de estudio de este trabajo, y de 2013, con el aumento del plazo de las deudas exigibles (la anualidad en curso y las tres anualidades anteriores), la legislación se ha ido endureciendo por el aumento de la morosidad con el fin de intentar que se reduzcan dichos niveles.

**II.** Otra de las conclusiones principales es la diferencia que existe entre los privilegios de crédito de la afección real que aparecen contenidos en los distintos párrafos del Art. 9.e LPH. Sobre esto, son dos medidas adicionales en forma aparente de garantía que se dan a las comunidades de vecinos con el fin de que puedan cobrar lo adeudado por el propietario en cuestión de gastos generales. La principal diferencia está en que los privilegios son considerados derechos de crédito mientras que la afección real se considera un derecho real. En cuanto a la primera de ellas, la preferencia de créditos hace que lo debido por el propietario en dicho concepto atribuya a la comunidad de vecinos una preferencia de cobro frente a otros créditos por llevar una garantía real accesoria al crédito. En cambio, en caso de transmisión a un tercero, la comunidad de vecinos puede requerir el pago de lo adeudado mediante la afección real del piso, es decir, pueden realizar el embargo del piso ya que existe un derecho real sobre el inmueble.

**III.** La preferencia de créditos se antepone ante los créditos sobre bienes inmuebles contenidos, según el artículo noveno apartado e) de la LPH, en el artículo 1923 CC. El crédito solo se privilegia frente a los derechos contenidos en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho artículo. Estos créditos son las hipotecas, embargos y otras cargas similares a éstas. En cambio, no se antepone a los créditos salariales reconocidos en el Estatuto de los Trabajadores ni a los apartados 1.º y 2.º del artículo citado. Por ello, nunca tendrá, la

comunidad de vecinos, la preferencia de crédito frente a los créditos a favor del Estado, los créditos de los aseguradores sobre los bienes inmuebles asegurados.

**IV.** Dicho privilegio de crédito tampoco goza de preferencia en el cobro cuando existen, a su vez, unos créditos salariales. Dichos créditos salariales contenidos en el Art. 32, en sus dos primeros apartados, del Estatuto de los Trabajadores gozan de una preferencia sobre los créditos derivados de la obligación de contribuir a los gastos generales, ya que como dice el Art. 9.e, dicho privilegio se concede “sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales”.

**V.** Sobre esta preferencia de créditos y la afección real del piso, se pone de relieve la importancia de este artículo de la LPH para declarar la preferencia de crédito y la afección sobre unas cargas inscritas con anterioridad en el Registro. Recordamos la Resolución de 10 de agosto de 2006, de la DGRN en la que se hace referencia a las deudas por gastos generales de un piso sobre el que constan una hipoteca y embargo que gozan de anotación previa en el Registro se declara que, por la disposición legal contenida en el Art. 9.e LPH, los créditos a favor de la comunidad que se deriven de los gastos generales gozan de dicha preferencia y afección real frente a ciertas cargas inscritas en el Registro. Sobre esta regla general en la resolución se matiza que, como en este caso la hipoteca y embargo se han inscrito con anterioridad en el Registro de la Propiedad, la preferencia de crédito y la afección a las que se refiere el artículo citado de la LPH no gozan de efecto automático en un proceso declarativo. Es por esto por lo que se exige que se comunique y que se haga formar parte del proceso declarativo de la preferencia y afección a los titulares de los derechos reales inscritos sobre el piso con el fin de que se dé cumplimiento al principio constitucional de tutela judicial efectiva del artículo 24 CE.

**VI.** Sobre los efectos que se derivan de la afección real del piso o local el piso seguirá respondiendo de las deudas que se deriven de la obligación de contribuir a los gastos generales soportados por la comunidad de vecinos, aunque éste haya pasado a manos de un tercero como se deriva de lo contenido en el artículo 9.e LPH.

**VII.** Por tanto, debido a que el bien pasa a manos de un tercero, se expone como exigencia legal que se informe del estado de deudas al adquiriente con el fin de protegerlo. Esta exigencia se concreta en el llamado deber de información que existe en el contrato de compraventa del piso o local y que recae sobre el transmitente del mismo. Dicho deber

de información ha surgido como reacción frente a la marcada impersonalidad de los contratos y a la asimetría que se da debido a la falta de información que no era suficiente con lo contenido en el Registro. Por ello, es necesario que se informe al nuevo adquirente sobre el estado de deudas del piso o local que se pretende vender con el fin de que el adquirente no esté en posición de desventaja frente al transmitente. Además, se observa que el adquirente puede liberar de dicha carga al transmitente, según lo dispuesto en el Art. 9.e LPH.

**VIII.** También es importante destacar la diferencia entre deudor y responsable, sobre todo cuando se da la transmisión del piso o local. Por ello, se dice que el deudor es aquel propietario del piso en el momento en el que se ha de contribuir a los gastos generales, mientras que el responsable es aquel antiguo propietario que, en el momento de la transmisión del piso, no ha comunicado debidamente al secretario de la comunidad de vecinos el cambio de titularidad. Es por esto por lo que la comunidad exigirá el pago de los gastos generales al antiguo propietario, pero éste puede repetir contra el adquirente.

**IX.** Todo el régimen de propiedad horizontal, en concreto, el establecimiento de los privilegios de crédito y afección real del piso a favor de la comunidad de vecinos serán aplicables también a cementerios, aparcamientos, mercados de abastos y otros, entre los que destacamos las urbanizaciones.

**X.** Finalmente, dicho régimen también se contempla en el Código Civil catalán, pero este presenta ciertas particularidades que difieren de cómo está recogido en la regulación estatal. Este régimen será aplicable a aquellos pisos que pertenezcan al territorio de la Comunidad Autónoma de Cataluña según lo dispuesto en el Art. 10.1 CC al decir que “la posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen”.

En cuanto a las particularidades que presenta la regulación catalana frente a la estatal, se observa que se amplía el plazo de exigibilidad de las deudas derivadas de la obligación de contribuir a los gastos generales pasando de la anualidad presente y las tres inmediatamente anteriores a ésta, como recoge la ley estatal, a la anualidad presente y las cuatro anteriores, como se observa en la regulación autonómica. Es por esto por lo que en

el territorio de la Comunidad Autónoma de Cataluña se usará dicho régimen especial donde las exigencias son más rigurosas.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M. *Derecho civil. III*. Edisofer, Madrid, 2016.
- ARNÁIZ EGUREN, R. *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Editorial Aranzadi S.A./Thomson Reuters, Navarra, 2010. Pág. 299-325.
- ARRUÑADA, B. *Instituciones del intercambio impersonal. Teoría y método de los Registros públicos*. Civitas, Cizur Menor, 2013.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ- CANO, R. (Coord.) *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Aranzadi. Pamplona, 1999.
- DE PABLO CONTRERAS, P. et al. *Curso de Derecho civil (III): Derechos reales*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.
- DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Volumen II, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2008. Pág. 79-99 y 901-908.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. *La propiedad urbana en relación con el Registro de la Propiedad*. Civitas, Cizur Menor, 2011. Pág. 2546-2551.
- GÓMEZ CALLE, E. *Los deberes precontractuales de información*. La Ley, Madrid, 1994. Pág. 13.
- LACRUZ BERDEJO, J.L et al. *Elementos de Derecho civil III*. Dykinson, Madrid 2008.
- LAMET, J. “Los vecinos deben 1.660 millones de euros”. *Expansión* 7 de mayo de 2018 (consultado 21-2-2019).  
<http://www.expansion.com/economia/2018/05/06/5aef6fcd468aebf03f8b4657.html>
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. “La función económica de los sistemas registrales”. En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXVIII; número 671; mayo-junio 2002. Págs. 875 a 900.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson-Reuters, Cizur Menor, 2011. Págs. 275 y ss.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Colegio de Registradores, Madrid, 1999. Págs. 522-523.
- RIERA ÁLVAREZ, J.A. “239. Propiedad horizontal. Cláusula estatutaria que exime a determinados elementos privativos del pago de ciertos gastos comunes. Resolución de 31 de mayo de 2013”. En <https://www.notariosyregistradores.com/web/category/esta-web/autores/> (consultado el 17-3-2019).

- ROCA SASTRE, L., ROCA- SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÁ i XIRGÓ, J. *Derecho Hipotecario*. Ed. Bosch. Barcelona, 2008. Pág. 333.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. *Propiedad horizontal. Gastos generales. Preferencia de créditos y afectación del piso o local. Repercusión registral*. Fundación Registral, Madrid, 2012. Pág. 14-15; 57 y 89-90.
- RODRÍGUEZ OTERO, L. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tomo II, Dijusa, Madrid, 2007. Pág. 137
- VALLE MUÑOZ, J.L.- ARNÁIZ RAMOS, R. *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña*. Tomo I, Atelier, Barcelona 2017. Págs. 550 a 722.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., *Prontuario de Derecho Hipotecario*. Dykinson, Madrid, 2015. Pág. 68.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. “La información registral en la formación del contrato”. En AAVV (PARRA LUCAN, M.A., Dir.). *Negociación y perfección de los contratos*. Aranzadi, Cizur Menor, 2014. Págs. 487 a 523.



## **Sentencias y Resoluciones.**

Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1970.  
Sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de enero de 1990.  
Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de noviembre de 1993.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 24 de febrero de 1999.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 24 de enero de 2000.  
Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2000.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 7 de marzo de 2001.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 19 de octubre de 2005.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 27 de febrero de 2006.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 25 de septiembre de 2006.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería de 28 de marzo de 2007.  
Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2008.  
Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 13 de enero de 2009.  
Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012.  
Resolución de 23 de julio de 1966.  
Resolución de 9 de febrero de 1987.  
Resolución de 1 de junio de 1989.  
Resolución de 15 de enero de 1997.  
Resolución de 26 de diciembre de 1999.  
Resolución de 21 de marzo de 2001.  
Resolución de 11 de diciembre de 2003.  
Resolución de 10 de agosto de 2006.  
Resolución de 31 de mayo de 2013.