

# ¡Morosos en la ca

Todo lo que siempre quiso saber sobre la figura del moroso en la comunidad de vecinos y nunca le supieron contestar.



**T**ener un moroso entre los vecinos es un problema, que se agrava cuando la comunidad es pequeña porque los gastos se reparten entre menos vecinos. Para hacerle frente al moroso es necesario actuar, pero siempre de acuerdo a la ley, sabiendo lo que se puede hacer y lo que no.

Otra cosa es intentar prevenir esas situaciones. Es importante que todo el mundo pague su cuota de los gastos comunitarios. Y en estos momentos más que nunca, conviene controlar los gastos y ser cauto al aprobar nuevas derramas.

## ¿Quién decide cuánto tengo que pagar en la comunidad?

Las cuotas de participación se fijan en los estatutos. Y todos los miembros de la comunidad de propietarios están obligados a participar en los gastos comunes de mantenimiento de los servicios generales de dicha comunidad. Excepcionalmente pueden aprobarse reglas de reparto específicas para determinados gastos, como el ascensor o determinadas obras. Entre los gastos se incluyen los ordinarios y los que contribuyen al fondo de reserva obligatorio, y los extraordinarios, para obras o necesidades concretas que se hayan acordado.

## ¿Quién está obligado a pagar los gastos de comunidad?

Está obligado a pagar quien sea propietario en el momento en que se exija el gasto comunitario.

De cara a la comunidad, el responsable del pago de las cuotas nunca es el inquilino o el cesionario, con independencia de lo que se pacte en el contrato de arrendamiento.

## ¿A quién podemos llamar moroso en la comunidad?

Es moroso el propietario que no esté al día en sus pagos a la comunidad. La deuda puede afectar a las cuotas de gastos ordinarios o a derramas por gastos extraordinarios que hayan sido debidamente aprobados y que sean ya exigibles a los miembros de la comunidad. Si alguien no está de acuerdo con determinado gasto, debe exponer sus argumentos en la junta general. Si ha habido aprobación de la junta y esa persona sigue descontenta, puede impugnar el acuerdo judicialmente, pero el gasto ya será exigible en los términos en que se aprobara, aunque más tarde el tribunal anule el acuerdo.

## EL NUEVO PROPIETARIO RESPONDE POR LAS DEUDAS PENDIENTES DEL AÑO NATURAL DE LA VENTA Y POR LOS 3 AÑOS ANTERIORES

### ¿Qué consecuencias tiene ser moroso?

El moroso puede asistir a la junta general, pero no puede votar y tampoco puede impugnar los acuerdos de la junta ante el juez. Pero como esto por sí solo no incentiva el pago, se puede iniciar un procedimiento judicial especial para reclamarle las deudas.

Por otra parte, el inmueble del moroso responde del pago de esa deuda: en teoría, en un caso extremo podría solicitarse la venta en subasta del inmueble para que la comunidad pudiera cobrarse su deuda. El crédito de la comunidad es preferente, pero en el contexto actual casi nunca interesará llegar hasta la venta en subasta del piso: con hipoteca vigente es muy probable que quedara desierta... y no hay que olvidar los gastos.

### ¿Cómo se reclama la deuda al moroso?

Ante un impago comprobado, se hace un requerimiento de pago fehaciente, por ejemplo

sa!



## SER MOROSO NO TRAE CUENTA: ACABARÁ PAGANDO LA DEUDA CON INTERESES Y LAS COSTAS DEL JUICIO

las mismas. Es decir, la convocatoria de una junta general debe incluir la lista de propietarios morosos, con el objeto de advertir que no pueden votar mientras sean morosos.

Además, la comunidad tiene que tratar inicialmente de entregar las notificaciones a los morosos en el domicilio que hayan facilitado al secretario o, si no es posible, en el piso o local que posean en la comunidad. Como último recurso, se pueden publicar en el tablón de anuncios de la comunidad o en su defecto en un lugar visible, donde permanecerán tres días naturales consecutivos. El documento se acompaña de un escrito fechado del secretario, en el que se explique la razón por la que se anuncia en el tablón. Pasados tres días, el secretario debe expedir una nueva diligencia para hacer constar los detalles de la publicación de esa notificación. Solo de este modo la notificación en el tablón de anuncios no lesiona el derecho al honor ni vulnera la normativa sobre protección de datos.

procedimiento del juicio verbal y no es necesaria la intervención de abogado ni procurador. En los juzgados existen modelos genéricos de demanda. También los puede encontrar en nuestra web: [www.ocu.org/modelos/demanda-sucinta-de-juicio-verbal](http://www.ocu.org/modelos/demanda-sucinta-de-juicio-verbal).

### ¿Se puede impedir al moroso el uso de instalaciones de la comunidad?

Es muy importante ceñirse a la ley en las reclamaciones de deudas a morosos y evitar medidas que pueden ser consideradas como coacciones por el moroso y darle pie a emprender acciones judiciales contra sus vecinos. Se han admitido cláusulas de estatutos que impiden a los morosos el acceso a elementos de la comunidad no esenciales para la habitabilidad, la seguridad o la accesibilidad del inmueble, como piscinas o pistas de tenis. En la práctica, la ejecución de esas medidas no debe imponerse por la fuerza.

### ¿Se puede anunciar la lista de morosos en el tablón de anuncios?

En principio, no. Solo está justificado cuando la ley lo prevea. Y la Ley de Propiedad Horizontal lo prevé como último recurso en el contexto de la notificación de convocatorias de juntas generales o de acuerdos tomados en

### ¿A quién le toca pagar cuando se vende la vivienda?

Debe pagar quien sea propietario en el momento de exigir las cantidades. La Ley de Propiedad Horizontal prevé que si un inmueble cambia de manos, el nuevo dueño responda con él de las deudas pendientes con la comunidad que correspondan al año natural de la compra y a los tres años anteriores (esta es una novedad legal reciente, antes era un año). Para que esta circunstancia no pase inadvertida, se exige que en el momento de la venta ante el notario, el vendedor aporte al comprador un certificado que aclare sus deudas pendientes con la comunidad. Conviene que el comprador no exima de este deber al vendedor. Cuidado, de todos modos: la ▶

mediante burofax. Si el moroso no atiende el requerimiento, se puede seguir la vía del procedimiento especial, llamado monitorio, mediante los siguientes pasos:

- Convocatoria de una junta general para aprobar la liquidación de la deuda con la comunidad y autorizar al presidente a reclamar judicialmente la deuda.
- Comunicación de los acuerdos de la junta a todos los vecinos. El secretario debe emitir una certificación del acuerdo de la junta que aprueba la liquidación, documento que incluirá el visto bueno del presidente.
- Presentación ante el juez de la demanda de juicio monitorio.

Si el piso pertenece a un matrimonio en gananciales, basta con reclamar a uno de los propietarios; no es requisito hacerlo a los dos.

Los gastos del proceso de reclamación los paga la comunidad de propietarios a la espera de lo que determine el juez.

Algunos seguros de comunidad incluyen en la cobertura de defensa jurídica las reclamaciones de los pagos a morosos.

### ¿Hay que reclamar la deuda con abogado y procurador?

Si la deuda pendiente es inferior a 2.000 euros, se puede reclamar también por el



## MOROSOS

Reclamar la deuda | Bancos morosos | Derramas extraordinarias



## CUANDO LOS MOROSOS SON BANCOS O PROMOTORAS DEBEN PAGAR SUS CUOTAS COMO CUALQUIER MIEMBRO DE LA COMUNIDAD

► responsabilidad del antiguo propietario no acaba porque el comprador se haga responsable también.

Por cierto, si usted vende, comunique a la comunidad el cambio de titular, para que a partir de ese momento dirijan a él sus recibos.

### ¿Qué pasa con los gastos aprobados para el futuro?

En ocasiones, la junta aprueba obras o gastos que se pagan de modo diferido. El obligado al pago es siempre quien sea propietario en el momento en que la cantidad sea exigible. Por eso es muy importante que si usted aspira a entrar en una comunidad, se informe sobre los gastos que puedan estar pendientes de pago, por ejemplo para el pago aplazado de la instalación de un ascensor o de la renovación de fachadas, etc. Además de preguntar al vendedor, conviene consultar con el portero o con el administrador de la finca. Tenga en cuenta que en esos casos usted estará obligado al pago aunque como nuevo propietario no hubiera participado en la votación que dio origen al gasto. No se confíe, que esas cantidades pueden no aparecer en el certificado del estado de deudas que debe aportar el vendedor. Es responsabilidad del comprador indagar con diligencia sobre el estado de la finca y preguntar sobre reformas que se vayan a llevar a cabo.

### ¿Y si el moroso es un banco?

Si una entidad financiera es propietaria de un inmueble debe pagar sus cuotas como

cualquier otro miembro de la comunidad. Si no atiende a los requerimientos de pago, se puede iniciar una reclamación judicial, exigiendo como siempre las costas y los perjuicios que haya podido causar el impago. Los bancos no suelen dejar que el procedimiento judicial termine porque saben que acabarán siendo condenados. Es más problemático el periodo de tiempo que pasa mientras dura un proceso de ejecución de vivienda o local por impago de hipoteca.

Si la deudora es la misma promotora en situación de concurso de acreedores, desgraciadamente el crédito de la comunidad no tiene preferencia en el concurso. Se le pueden exigir las sucesivas cuotas, pero con la deuda acumulada habrá que esperar para ver quién se adjudica la propiedad.

### ¿Es obligatorio pagar las derramas extraordinarias?

Sí. Los gastos extraordinarios deberán aprobarse en la junta general con las mayorías que en cada caso requiera la ley. Pero tenga en cuenta que cada vez hay más gastos que resultan obligatorios para los miembros de la comunidad y que les pueden ser impuestos: algunos relacionados con la conservación o la accesibilidad de la finca, o con deberes de renovación aprobados por la autoridad competente. No está obligado a contribuir al pago de mejoras a las que se haya opuesto y que no sean necesarias, si bien es posible que se vea usted privado de su uso.



Acuerdos de la comunidad de vecinos:  
DD 134 (enero 2013)

Si está interesado en el tema de la vivienda puede suscribirse a OCU Fincas y Casas, revista bimestral especializada.

[www.ocu.org/vivienda-y-energia/comunidad-de-propietarios](http://www.ocu.org/vivienda-y-energia/comunidad-de-propietarios)

## OCU ACONSEJA

- Pida a la junta que busque ayudas y subvenciones, reduzca gastos ordinarios y negocie buenas condiciones en contratos de obra extraordinarios.
- Proponga la posibilidad de ingresar dinero con publicidad: un anuncio o una antena de telefonía móvil en la azotea, una lona publicitaria que cubra el edificio durante unas obras...
- Plantee el cambio de uso de zonas comunes infrautilizadas: la vivienda del portero, las instalaciones deportivas... La comunidad puede rentabilizar su uso alquilándolas, por ejemplo.
- En comunidades pequeñas también pueden idearse sistemas de contribución en especie para personas con dificultades de pago: limpieza de escaleras o jardines, etc.
- En comunidades con grandes gastos generales conviene estudiar la posibilidad de individualizar gastos: sustituir el sistema de calefacción central por sistemas individuales o instalar contadores individuales, aunque la caldera sea común...
- En comunidades pensadas para otra época y que hoy son difícilmente sostenibles, por ejemplo, con grandes extensiones de jardín, se puede pensar en ceder una parte al ayuntamiento, para reducir el IBI y los gastos de mantenimiento del jardín.