

ESTUDIOS

Medidas disuasorias de carácter convencional frente al impago en la propiedad horizontal

Conventional deterrent measures against non-payment in condominiums

por

CARLOS DE LARA VENCES
Profesor Asociado Doctor / Abogado
Universidad de Burgos

RESUMEN: La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, Ley 10/2022), reformó el artículo 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH) introduciendo expresamente dos medidas que califica de disuasorias frente al deudor comunitario en el régimen de la propiedad horizontal. En concreto, se introduce la posibilidad de imponer al moroso el pago de intereses por encima del interés legal y privarle, con carácter temporal, del uso de instalaciones o servicios comunitarios. Se trata de una reforma de difícil aplicación práctica, que deja abierta la posibilidad de que la comunidad de propietarios pueda aprobar otro tipo de medidas. Las expresamente descritas en el artículo 21.1 LPH pueden ser calificadas como medidas convencionales nominadas, pudiendo convivir con otras de carácter convencional innominadas. Su regulación deja abiertos ciertos interrogantes que son objeto de análisis en este estudio, tales como la potestad sancionadora de las comunidades de propietarios, la mayoría precisa para su aprobación, la modificación estatutaria o la necesidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ABSTRACT: *The Law 10/2022, of June 14, on urgent measures to promote building rehabilitation activity in the context of the Recovery, Transformation, and Resilience Plan (hereinafter, Law 10/2022), amended Article 21.1 of the Horizontal Property Law (hereinafter, LPH), expressly introducing two measures classified*

as deterrents against the community debtor in the horizontal property regime. Specifically, it introduces the possibility of imposing on the defaulter the payment of interest above the legal interest and temporarily depriving them of the use of communal facilities or services. This is a reform of difficult practical application, which leaves open the possibility for the community of owners to approve other types of measures. Those expressly described in Article 21.1 LPH can be classified as named conventional measures, coexisting with other conventional unnamed measures. Its regulation leaves certain questions open, which are the subject of analysis in this study, such as the sanctioning power of the community of owners, the precise majority required for its approval, statutory modification, or the need for registration in the Property Registry.

PALABRAS CLAVE: deuda, intereses, privación, uso, servicios, comunes, comunidad, propietarios.

KEYWORDS: Debt, Interests, Deprivation, Use, Services, Common, Community, Owners.

SUMARIO: I.— INTRODUCCIÓN, II.— ANÁLISIS DEL DEUDOR COMUNITARIO.—III. NATURALEZA JURÍDICA.—IV. CLASIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS CONTRA LA MOROSIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. IV.1. CONSIDERACIONES GENERALES. IV.2. MEDIDAS LEGALES. IV.2.A. *Medidas legales sin carácter disuasorio*. IV.2.B. *Medidas legales con carácter disuasorio*. IV.3. MEDIDAS CONVENCIONALES.—V. MEDIDAS DISUASORIAS DE CARÁCTER CONVENCIONAL. V.1. CONSIDERACIONES GENERALES. V.2. CARACTERÍSTICAS. V.2.A. *Facultativas*. V.2.B. *Disuasorias o preventivas*. V.2.C. *Convencionales*. V.3. LÍMITES COMUNES. V.3.A. *Temporalidad*. V.3.B. *Interdicción del abuso*. V.3.C. *Proporcionalidad*. V.3.D. *Irretroactividad*. V.4. ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS CONVENCIONALES. V.4.A. *Acuerdo de junta propietarios*. V.4.B. *Estatutos comunitarios*. V.4.C. *Inscripción en el Registro de la Propiedad*. V.5. CLASIFICACIÓN. V.5.A. *Medidas disuasorias convencionales nominadas*. V.5.A.a) Privación del uso de elementos comunes. V.5.A.a).a') Consideraciones generales, V.5.A.a).b') Límite respecto a la privación de derecho de uso: no afectación a la habitabilidad del inmueble. V.5.A.b) Imposición de intereses de demora superior al legal. V.5.B. *Medidas disuasorias convencionales innominadas*.—VI. CONCLUSIONES.—VII. RESOLUCIONES CITADAS.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

Mediante el artículo 2.3 de la Ley 10/2022 se modifica casi en su totalidad el artículo 21 LPH. Se produce una modificación sustancial del régimen especial

del procedimiento monitorio, para remitirse con carácter general a la regulación general que del mismo se realiza en el artículo 812 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), si bien se mantienen algunas especialidades en cuanto a la reclamación de la deuda comunitaria.

No obstante, en relación con el objeto de este estudio hay que centrarse en la reforma del artículo 21.1 LPH. A través de este, se introduce en nuestra legislación de forma expresa dos medidas calificadas como disuasorias, tendentes a prevenir la morosidad en las comunidades de propietarios. Como más adelante se detallará, no se trata de la introducción *ex novo* de estas dos medidas, puesto que ya venían aplicándose y reconociéndose jurisprudencialmente. Pero no sólo se venían aplicándose estas, sino también otras que vienen reguladas en otros preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, incluso en otros textos legales.

La nueva regulación legal contenida en el artículo 21.1 LPH admite la posibilidad de que se adopten otro tipo de medidas disuasorias frente al impago de la deuda comunitaria, siempre que se cumplan con los requisitos recogidos en la citada norma.

Todas estas cuestiones van a ser objeto de análisis a lo largo de este estudio, no obstante, no se puede terminar el examen de su regulación legal sin hacer una doble crítica a la misma: por un lado, respecto a la introducción de título al artículo 21 LPH, por otro, en relación con su ubicación sistemática.

Basta examinar el índice de la Ley de Propiedad Horizontal para advertir que en dicha norma ningún artículo contiene un título descriptivo de su contenido, salvo el artículo 21 LPH que viene detallado como: “Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje”. No existe ningún criterio técnico que aconseje la descripción del artículo, produciéndose con ello una ruptura de la deseable uniformidad que toda norma jurídica debe contener. O se describen todos los preceptos de la norma o ninguno.

También es merecedora de crítica la ubicación sistemática del precepto, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Resolución de 28 de julio de 2005, de la Subsecretaría de Presidencia, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa. Conforme a lo dispuesto en su artículo 26 cada artículo debe contener un tema, lo que aquí no ocurre, puesto que el artículo 21 LPH contiene la regulación de la reclamación de la deuda comunitaria y no de las medidas preventivas para evitar su impago. Ello es así desde la promulgación de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante Ley 8/1999), que dedica desde entonces dicho precepto a la materia citada. Sin embargo, de la mera lectura de la descripción de la materia u objeto del artículo 21 LPH ya puede deducirse que son distintos

temas los contenidos en el precepto. Nada tiene que ver medidas preventivas o disuasorias con la reclamación judicial de la deuda.

Podría entenderse esta indebida ubicación sistemática si al tratarse de la modificación de una norma legal, no hubiera en la misma preceptos vacíos de contenido, pero es que, en cuanto a la Ley de Propiedad Horizontal se refiere, sí existen tres artículos sin contenido, concretamente los artículos 8, 11 y 12 LPH. El legislador podría haber aprovechado los mismos para hacer una regulación más completa de este tipo de medidas utilizando un sólo artículo para este tema, profundizando más en su regulación legal, con lo cual hubiera evitado las dudas que la misma ofrece y que vamos a analizar a lo largo de la presente obra.

Además, la Ley 10/2022 tiene como objeto la implantación de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria, por lo que no se entiende bien cuál es la urgencia para la adopción de este tipo de medidas. Tampoco guarda una relación directa con la actividad de rehabilitación de los edificios. Haciendo un esfuerzo, podría considerarse que estas medidas favorecen la recaudación de fondos por parte de las Comunidades de propietarios que facilite la rehabilitación. En realidad, no hay una necesidad que avale esa urgencia, por lo que el legislador podría haber introducido estas medidas de forma más sosegada, evitando con ello una regulación confusa en cuanto a su ámbito objetivo, medidas anteriores y aspectos formales en cuanto a la adopción de estas.

La falta de urgencia se evidencia en el propio preámbulo de la Ley 10/2022. En el apartado III se describen los tres motivos que justifican la urgencia de la norma: el grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda, los retos nacionales y europeos en materia de rehabilitación edificatoria y la oportunidad de destinar a corto plazo un importante volumen de recursos en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En dicho apartado no se hace mención alguna a la necesidad urgente de implantación de este tipo de medidas.

En contraposición a ello, el apartado IV del preámbulo de la Ley se refiere de forma escueta a estas medidas: “por otra parte, se introducen modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje”. En definitiva, el preámbulo de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se limita a reproducir el título del artículo 21 LPH.

Parece que una reforma del procedimiento para la reclamación de deudas e implantación de medidas convencionales merecía mayor reflexión en el preámbulo. El hecho de hacer tan breve mención indica que la introducción de estas medidas en el artículo 21.1 LPH no ha sido fruto de una serena reflexión y estu-

dio sobre la materia y por ello, su regulación presenta las dudas que serán objeto de análisis.

A través de la reforma del artículo 21.1 LPH se introducen medidas disuasorias de carácter convencional frente al impago, puesto que con anterioridad ya existían otras de carácter legal: privación del derecho de voto del deudor, falta de legitimación activa para impugnación de acuerdos comunitarios, necesidad de pago o consignación para la interposición de recursos, responsabilidad solidaria por falta de comunicación del cambio de titularidad responsabilidad subsidiaria del deudor por deudas comunitarias, etc.

En este sentido, la SAP A Coruña de 30 de mayo de 2014 (ECLI:ES:APC:2014:1555) refiriéndose a la Ley 8/1999 destaca como una de sus finalidades consistía en la protección de la posición acreedora de las comunidades de propietarios frente al acreedor hipotecario, y que para ello “se arbitra un abanico de medidas disuasorias de los incumplimientos”.

Entre estas medidas disuasorias cita expresamente dos de las ya relacionadas anteriormente: la privación del derecho de voto del deudor comunitario y su falta de legitimación activa para la impugnación de acuerdos.

De hecho, la Resolución adoptada por el Defensor del Pueblo con motivo de la Solicitud de interposición de recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 10/2022, señala que las medidas aprobadas e introducidas en nuestro derecho positivo a través del artículo 21.1 LPH tienen como objetivo reforzar “los mecanismos disuasorios del impago y las herramientas de exigibilidad de la deuda por la comunidad de propietarios, sin que esta institución aprecie en estos aspectos de la nueva regulación ninguna infracción del texto constitucional” (DEFENSOR DEL PUEBLO, 2022).

Se deduce de esta resolución que no nos encontramos ante medidas *ex novo*, sino que por el contrario se introducen otras medidas, esta vez de carácter convencional, cuyo objetivo es reforzar las medidas de carácter legal contenidas, entre otras normas, en la Ley de Propiedad Horizontal.

Por lo tanto, en relación con las medidas disuasorias frente a la morosidad en las comunidades de propietarios, se puede concluir que la regulación introducida a través de la Ley 10/2022 no es novedosa, sino que, por el contrario, en relación con las medidas disuasorias de carácter convencional se limita a dar cobertura legal a medidas que ya habían sido admitidas por parte de la jurisprudencia.

Respecto a las medidas disuasorias de carácter legal implantada a raíz de la promulgación de la Ley 8/1999, es evidente que no hay novedad alguna. Esta norma es consecuencia de la primera iniciativa legislativa popular tramitada en España y promovida a instancia del Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas de España, que perseguían la lucha contra el impago en las Comunidades de Propietarios. De hecho, la propia exposición de motivos

de la ley se marca como unos de sus objetivos fundamentales la “lucha contra la morosidad”. Reconoce la norma la aprobación de medidas destinadas a ello, incluyendo las siguientes:

“Creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etc.” (Ley 8/1999, Preámbulo)

Esta reforma es fruto de la labor encomiable de estos profesionales, puesto que hasta ese momento las reclamaciones de deudas comunitarias se formulaban a través del procedimiento ordinario que correspondiera por razón de la cuantía, de forma habitual el Juicio de cognición. Este procedimiento era de postulación semi forzosa, es decir, era preceptiva la intervención de abogado, aunque no la de procurador. Esta última era facultativa. Esto hacía que en muchos casos fuera más costosa la reclamación que la deuda. Por lo tanto, dicha tramitación era todo lo contrario a disuasoria, puesto que el deudor era consciente que, en muchos casos, no iba a ser reclamado y esperaba la prescripción de la deuda.

Por ello, la promulgación de la Ley 8/1999 fue un acierto, principalmente de los profesionales que la promovieron y es justo reconocerlo, puesto que como la exposición de motivos de la Ley reconoce: “otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que adeuden los propietarios integrantes de las mismas”.

Consecuencia de lo anterior, conviene analizar si estamos ante una regulación necesaria y la respuesta debe ser negativa, porque las medidas disuasorias reguladas desde el año 1999 son suficientes para conseguir los efectos preventivos del impago de la deuda comunitaria. Por lo tanto, puede considerarse que esta regulación no ha resultado útil, necesaria y mucho menos urgente.

II. ANÁLISIS DEL DEUDOR COMUNITARIO

Tradicionalmente se viene considerando al deudor comunitario como aquel condeño insolitario con el resto de los copropietarios, que no paga voluntariamente, haciendo recaer sobre estos la consecuencia de su incumplimiento. En este sentido, (BELHADJ BEN GÓMEZ, 2022) considera que la conducta del deudor es insolitaria con el resto de los copropietarios. Manifiesta este autor que

“siendo la actuación del deudor insolitaria con los vecinos por cuanto que de no adoptarse este tipo de resoluciones podría verse favorecido por el mantenimiento del muro sin contraprestación”.

En este sentido, la citada Resolución adoptada por el Defensor del Pueblo con motivo de la solicitud de interposición de recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 10/2022, considera que estas medidas “se dirigen asimismo a proteger los intereses del resto de propietarios, en este caso frente a los propietarios que resulten deudores de los gastos comunes” (DEFENSOR DEL PUEBLO, 2022). Las normas de lucha contra la morosidad en las comunidades de propietarios parten de considerar que, en todos los casos de impago de la deuda comunitaria nos encontramos frente a deudores contumaces que incurren voluntariamente en mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Esta única concepción del deudor comunitario como condeño insolitario, proveniente de una absoluta despreocupación de los asuntos comunitarios, de una animadversión ante los órganos de gobierno o del resto de copropietarios o como medida de presión o protesta por el mal funcionamiento de algún servicio común, no es la única posibilidad existente.

Sin perjuicio de considerar que en muchas ocasiones esta es la realidad, junto a ella convive otra posibilidad de deudor comunitario que también debe ser tenido en cuenta. Se trata de aquel cuya insolvencia puede calificarse de fortuita y sobrevenida. Estas situaciones se producen con excesiva frecuencia, más desde el año 2008 en que se inicia la crisis del crédito, que se concatena con sucesivas crisis como la sanitaria, bélica, energética y subida de tipos de interés.

Estos deudores fortuitos, cuya deuda puede derivar de una situación sobrevenida de desempleo o de una declaración concursal, sufren como primera consecuencia la vergüenza ante el resto de los copropietarios. Debe tenerse en cuenta que se trata de una deuda que se tiene frente a las personas con las que se convive, con quien se coincide en el ascensor, portal o garaje comunitario. No es lo mismo deber a un banco o a un tercero con quien no existe una relación habitual de convivencia, que adeudar a quien se encuentra diariamente. Además, no sólo lo sufre el deudor sino también sus familiares, en muchos casos menores de edad. Esto hace que el deudor que no pueda hacer frente a todas sus obligaciones pagará primero los gastos comunitarios.

Cualquier otra deuda será tratada con la debida privacidad pudiendo ser incorporada a ficheros de morosos, pero estos no serán de acceso libre al público, sino que tan solo puede ser consultado de forma restringida a efectos de análisis de solvencia. Sin embargo, esta privacidad decae a la hora de analizar la deuda comunitaria, que es pública para los condeños del edificio a través de la documentación comunitaria: clasificación de gastos, convocatoria y acta de las juntas de propietarios. Esto es así, aunque estos documentos no contengan el nombre del deudor y sí, exclusivamente, el del elemento privativo del que es propietario.

Sin perjuicio de ello, el artículo 9.1.h) II LPH permite que en caso de no pueda ser notificado el copropietario en el domicilio designado en España o en el elemento privativo de su propiedad, basta hacerlo en el tablón de anuncios de la comunidad o en lugar visible designado al efecto, produciendo esta notificación presunta los mismos efectos que la notificación personal. Para ello, debe poder acreditarse una especial diligencia en el intento previo de notificación personal, tal como así se señala en la SAN de 27 de septiembre de 2019 (ECLI:ES:AN:2019:3471). Sin embargo, esta sentencia considera que se vulnera la normativa de protección de datos si el tablón de anuncios o lugar destinado a efecto es visible, no sólo por los condueños del edificio sino también por terceros que tenga acceso al mismo. Esto dificultaba la práctica de la notificación presunta, por lo que la SAN de 9 de enero de 2023 (ECLI:ES:AN:2023:137) atempero su propio criterio permitiendo la notificación en el tablón de anuncios o lugar visible comunitario, al considerar que se trata de un asunto de interés comunitario siempre que no se pueda identificar al deudor (DE LARA VENCES, 2023a, 151-186).

Además, esta situación no decae con el pago por parte del condueño, sino que se extiende generalmente hasta la siguiente junta de condueños. El motivo es que desde que se remite la convocatoria de la junta de propietarios con la relación de deudores y el acta en la que conste la liquidación de la deuda, aunque se pague la misma el día siguiente, el resto de los copropietarios no conocerán el hecho de quien inicialmente era deudor se encuentra ahora al corriente en el pago de las deudas comunitarias.

III. NATURALEZA JURÍDICA

El estudio de la naturaleza jurídica de las medidas disuasorias resulta transcendente de cara a determinar si constituyen *numerus clausus* o *numerus apertus*, sin perjuicio de ser consciente de que se trata de un tema controvertido y no pacífico.

Se trata de determinar si las comunidades de propietarios, en juntas de condueños o a través de la redacción inicial de los estatutos comunitarios por el propietario único del edificio antes de comenzar el proceso de venta de los elementos privativos, pueden aprobar acuerdos por los que se adopten cualquier medida de las que el artículo 21.1 LPH denomina preventivas de carácter convencional o, por el contrario, sólo las previamente reconocidas o tipificadas por la ley. La descripción del artículo 21 LPH se refiere a “medidas preventivas de carácter convencional”. Sin embargo, el artículo 21.1 LPH las describe como “medidas disuasorias frente a la morosidad”. El diccionario de la RAE define disuasorio como “que disuade o sirve para disuadir”, y disuadir como “inducir o mover a

alguien a cambiar de opinión o desistir de un propósito”. Respecto a la definición de prevenir parece más adecuada la acepción tercera del diccionario: “precaver, evitar, estorbar o impedir algo”. A la luz de lo anterior, se puede entender que las medidas preventivas o disuasorias serán aquellas que pretenden adelantarse a la comisión de una infracción, bien disuadiendo al infractor de su conducta, bien realizando actuaciones que impidan que las pueda cometer.

El objeto de análisis es determinar si se trata de medidas sancionadoras o no, y en el primer supuesto, si están sujetas a reserva legal. Del análisis de las medidas legales introducidas en la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 8/1999 así como de las específicas medidas introducidas a través de la Ley 10/2022, se puede discutir si se trata de normas de naturaleza exclusivamente preventiva o disuasoria o también de normas sancionadoras. No obstante, (CASADO CASADO, 2009, 21-48) señala que las sanciones civiles tienen una doble función: punitiva y preventiva. En estos supuestos, la función punitiva consistirá en la consecuencia jurídica derivada del impago, mientras que preventiva consiste en desincentivar la morosidad comunitaria. En este sentido, (FUENTES-LOJO RIUS, 2022a) considera que con la nueva redacción del artículo 21.1 LPH el legislador otorga “capacidad sancionadora” a las comunidades de propietarios, considerando que “se limitan las medidas concretas a adoptar, que ... en ningún caso cabe entender que la norma jurídica constituye un *numerus apertus* dada la reserva legal de la materia sancionadora”. Este autor ya había mantenido este criterio previamente (FUENTES-LOJO RIUS, 2022c).

No obstante, antes de la Ley 10/2022 la jurisprudencia ha venido sosteniendo la capacidad sancionadora de las comunidades propietarios. En este sentido, la SAP Santa Cruz de Tenerife de 9 de diciembre de 2020 (ECLI:ES:AP-TF:2020:2388), señala que:

“Tampoco puede quedar eximida esta última parte citada de la aplicación de dicho recargo a la deuda que se le reclama, además de por lo ya expresamente establecido en la sentencia recurrida sobre la inaplicabilidad en este caso de la legislación tuitiva de consumidores y usuarios, porque una vez válidamente aprobado en la Junta General Ordinaria de fecha 6 de octubre de 2011, el expresado recargo es ejecutable (entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2011, nº 535/2011, recurso 2103/2007, recuerda: «los acuerdos adoptados en junta de propietarios que no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables»), hallándose claramente vinculado dicho recargo al impago de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios para el sostenimiento de los gastos generales”.

Respecto de la naturaleza jurídica de la posibilidad de imposición de intereses de demora al propietario deudor, se debe hacer referencia a la conclusión que al respecto manifestó la SAP Cádiz de 26 de junio de 2019 (ECLI:ES:AP-

CA:2019:767), en cuanto que considera que se trata “de cláusula penal que venga a sancionar el incumplimiento y a indemnizar a la Comunidad de Propietarios como acreedora”. Ahora bien, una cosa es la naturaleza jurídica de la imposición de intereses de demora, otra bien distinta es la de la medida disuasoria de incremento del interés a aplicar. Por lo tanto, la posibilidad de incrementar el interés legal de intereses, ya lo sea como recargo o intereses de demora, ya venía siendo posible anteriormente y avalada por la jurisprudencia. Anteriormente se imponían con carácter convencional —ya sea estatutariamente o mediante acuerdo de junta de propietarios—, lo que parecía vulnerar el principio de reserva legal de las disposiciones sancionadoras, ya que estas medidas tienen carácter sancionador, además de preventivo o disuasorio. La Ley 10/2022 viene a habilitar sanciones derivadas del impago por parte del deudor comunitario pero que su imposición queda sujeta a la previa probación en junta de conductes, por lo que tienen un carácter dispositivo.

No obstante, esta facultad de privación de uso o imposición de límites al incremento del interés legal —estos últimos venían denominándose recargos con anterioridad a la Ley 10/2022—, no era ilimitada, sino que tenía claros límites. Por tanto, resulta procedente la declaración de nulidad del acuerdo aprobado por una comunidad de propietarios que estableciera una sanción mediante la privación de luz eléctrica o del del servicio de agua al privar al comunero moroso. En este sentido, la SAP Valladolid de 22 de noviembre de 1996 (EDJ 1996/9380) considera que los acuerdos de privación de uso de los suministros básicos (agua, luz o calefacción) son nulos de pleno derecho y, por tanto, no sujetos al plazo de caducidad de los acuerdos comunitarios, al ser considerados acuerdos inexistentes.

“... Los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios en su reunión de 5 de noviembre de 1995, literalmente «los gastos que se originen por reclamación de cuotas a cualquier miembro de esta Comunidad, tanto judiciales como extrajudiciales, serán por cuenta del deudor»; «cortar el suministro de agua a los titulares de las parcelas núm. 24 y 51, respectivamente por impago de cuotas» y «no conceder autorización para instalación eléctrica al titular de la parcela núm. 51 por impago de cuotas», devienen nulos radicalmente y por lo tanto insubsanables a pesar de que no se hubieran impugnado con la formalidad y plazo temporal del artículo 16 de la L.P.H., pues, de una parte, su objeto y contenido se halla claramente fuera de la competencia y funciones que la Ley de Propiedad Horizontal atribuye a las Juntas de propietarios, sean ordinarias o extraordinarias (artículo 13) y de otra, vulneran principios de derecho y normas imperativas que se hallan fuera del marco estricto del régimen de la propiedad horizontal. En síntesis, la ilegalidad de estos acuerdos viene determinada en razón a que imponen al comunero una obligación de pago o le privan del derecho que tiene a la utilización y

disfrute de elementos comunes (art. 396 del C. Civil y 3.b de la L.P.H.), en virtud de una circunstancia (impago de cuotas), cuya concurrencia sin embargo valora y aprecia unilateralmente la propia Comunidad. Toma esta, en suma, la justicia por su mano y establece «*manu militari*» las consecuencias de un incumplimiento cuya apreciación queda a su libre arbitrio. Las obligaciones del comunero para la comunidad y en concreto su deber de contribuir a los gastos de conservación o abonar las cuotas correspondientes (art. 395 C.C. y 9.5 de la L.P.H.), sino es cumplida puntual y voluntariamente o surgen discrepancias con la comunidad, deberá reclamarse o solventarse impetrando el auxilio de los Tribunales de Justicia, al que todo ciudadano tiene derecho (art. 24 de la C.E., 2 de la L.O.P.J.), pero no adoptando e imponiendo unilateralmente y sin autorización legal, medidas coercitivas o coactivas contra el eventual incumplidor”.

En el mismo sentido, la SAP Toledo de 18 de febrero de 1998 (EDJ 1998/3088).

Tampoco podrá ser privado del uso de elementos comunes necesarios para el uso de la vivienda, como pueden ser el portal, escaleras, ascensor, fachada o cubierta del edificio. En este sentido, hay que destacar la SAP Huelva de 2 de diciembre de 2011 (ECLI:ES:APH:2011:938) en relación con la privación de la llave para el uso del ascensor comunitario. Esta sentencia, antes de la introducción de estas medidas disuasorias en el régimen de la propiedad horizontal, ya exigía que se entregara al deudor la llave del ascensor comunitario, toda vez que era el único acceso al edificio. Sin embargo, sí que se le podrá privar del uso de piscina comunitaria, recogida de basuras, o cualquier otro servicio o elemento común que no sea esencial para usar el elemento privativo. Por lo tanto, se puede concluir que el contenido del artículo 21.1 LPH introducido a través de la Ley 10/2022 es la plasmación legal de una serie de medidas nominadas cuya aplicación ya era previamente avalada por la jurisprudencia¹. Se puede considerar que se trata de medidas sancionadoras, aunque tienen un eminente carácter disuasorio y preventivo.

Por un lado, se puede entender que estas medidas constituyen auténticas sanciones con carácter punitivo, es decir, pueden ser consideradas como auténticas sanciones civiles. Como consecuencia de una acción antijurídica se impone una sanción. Como consecuencia del incumplimiento de la obligación de pago se impone una sanción civil consistente en la privación de derechos, en este caso del uso de servicios o instalaciones comunes, o la imposición de un interés por encima del legal. En favor de esta postura se posiciona (FUENTES-LOJO RIUS, 2022a), quien considera estas medidas como capacidad sancionadora de las comunidades de propietarios, siendo su capacidad punitiva objeto de reserva legal, por lo que es partidario de considerar que las mismas constituyen *numerus clausus*.

Por otro lado, además, se podría entender que son medidas de carácter preventivo o disuasorias con la finalidad de prevenir la deuda, es decir, establecer medidas que eviten la morosidad. Como se ha señalado anteriormente, tanto el preámbulo de la Ley 10/2022, de 14 de junio como el título del artículo 21 LPH, denominan estas medidas como “preventivas de carácter convencional”. Acudiendo a una interpretación auténtica de la norma, resulta clara la intención del legislador de atribuir a estas normas un carácter preventivo o disuasorio.

Además, debe añadirse el carácter convencional de la norma, por lo que se podrá considerar que se está ante la habilitación de la posibilidad de adoptar acuerdos unánimes para prevenir la morosidad. La expresión: “tales como”, implica que el artículo 21.1 LPH deja abierta la posibilidad de que la comunidad de propietarios adopte otras medidas preventivas dentro de los límites que establece la propia norma. Por ello, la intención del legislador ha sido la de que estas medidas constituyan *numerus apertus* respecto de las medidas convencionales que no tengan carácter sancionador. En ese sentido, las medidas que pueda adoptar la comunidad de propietarios serán aquellas que consideren más conveniente a los fines de erradicar las deudas comunitarias, debiendo someterse a los límites establecidos legalmente. No obstante, estas medidas convencionales innominadas tendrán carácter disuasorio, pero no sancionador, ya que esta facultad está sujeta a reserva legal. Por ello, las medidas legales de carácter disuasorio y sancionador constituyen en la actualidad *numerus clausus*: privación del uso de elementos comunes e imposición de un interés superior al legal.

IV. CLASIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS CONTRA LA MOROSIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

IV.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Como ya se ha señalado con anterioridad, la Ley 8/1999, cuyo objeto principal era la lucha contra la morosidad incluyó dentro de la misma una serie de medidas a fin de evitar las situaciones de impago en las comunidades de propietarios. La exposición de motivos de la norma hacía una enumeración de estas medidas, pero terminando con “etc.”, lo que implica que existen más medidas que las allí señaladas. Constituía una relación meramente descriptiva, pero sin querer agotar el número de medidas contenidas en esta u otras leyes. La exposición de motivos señala que se trata de medidas para combatir la morosidad, pero no todas ellas pueden considerarse medidas disuasorias frente a la morosidad, por lo que habrá que excluir alguna de ellas de esta clasificación porque su finalidad es distinta.

Común a todas las medidas se puede destacar su carácter de garantía de cobro de la deuda comunitaria, pero no de medidas disuasorias en sentido estricto.

Dada la finalidad descrita de las mismas, es acertado el criterio del legislador, previamente intimado por una iniciativa legislativa popular impulsada por los colegios de Administradores de Fincas, a la hora de introducir esta medida dentro de lo que la exposición de motivos de la Ley 8/1999 denomina “lucha contra la morosidad” como fin primordial de la misma.

Por lo tanto, procede realizar una clasificación de las medidas a aplicar en la lucha contra la morosidad, para poder llevar a cabo una adecuada ubicación sistemática de las medidas de carácter convencional. El criterio de clasificación de las medidas será su origen, es decir, si son consecuencia de su inclusión en una norma jurídica o fruto de la autonomía de la voluntad de los conductores del edificio. Las primeras serán denominadas legales, mientras que las segunda serán convencionales. En relación con las medidas legales, pueden subdividirse en aquellas que no tienen como finalidad principal la disuasión frente al impago y, aquellas que tengan tal carácter y que se denominarán disuasorias. Estas medidas tienen como finalidad principal que el deudor no incumpla con su obligación de pago de los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble. Las medidas convencionales serán aquellas que puedan adoptarse por la comunidad de propietarios en virtud de acuerdo adoptado en junta, sin que sea preceptiva su aplicación, como así ocurre con las medidas legales.

Dada la cantidad de medidas legales contra la morosidad reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal desde su reforma de 1999, además de las medidas convencionales introducidas a través de la reforma de 2022 y de adopción voluntaria por las comunidades de propietarios, procede realizar un análisis más detallado.

IV.2. MEDIDAS LEGALES

Se regulan una serie de medidas contra la morosidad que tienen su origen en una norma con rango legal y que, por tanto, no son fruto de la autonomía de la voluntad de las partes. El legislador las introduce en la Ley de Propiedad Horizontal en la lucha contra la morosidad, por ello, estas medidas de origen legal son de aplicación imperativa por parte de la comunidad de propietarios. Una vez que se produce el impago por parte de un copropietario será de obligada aplicación, incluso aunque la propia comunidad acordase lo contrario.

IV.2.A. Medidas legales sin carácter disuasorio

La Ley de Propiedad Horizontal regula dos medidas que teniendo su origen en la norma legal citada y, por tanto, indisponibles para el deudor y la comunidad de propietarios: fondo de reserva y el establecimiento de responsabilidad solidaria por falta de notificación del cambio de titularidad dominical.

La constitución del fondo de reserva es una de las novedades introducidas por la Ley 8/1999 concretamente en el artículo 9.1. f) LPH y en la disposición adicional del mismo texto legal. No tiene ninguna finalidad disuasoria, sino que es una garantía económica a fin de evitar que la morosidad elevada impida la ejecución de obras de mantenimiento y conservación del edificio, eficiencia energética y accesibilidad universal. Respecto a estas últimas, también se refiere a ello el artículo 13.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, (en adelante, LV). Por lo tanto, más que carácter disuasorio tiene una finalidad paliativa ante la posibilidad de no poder realizar determinadas obras esenciales del edificio, como son los citados supuesto de conservación, mantenimiento, eficiencia energética y accesibilidad universal.

El artículo 9.1.i) LPH establece la obligación de comunicar fehacientemente al secretario de la comunidad, o a quien ejerza sus funciones, el cambio de titularidad dominical de un elemento privativo. El incumplimiento de la obligación lleva aparejado una sanción civil consistente en que el transmitente se convierte en responsable solidario de la deuda que pueda contraer el nuevo propietario del elemento privativo. Esta medida sí que cumple con una función punitiva, pero no así con otra disuasoria. En caso de que sí quisiera establecer una medida disuasoria, ésta debería dirigirse contra el auténtico deudor: el adquiriente. El transmitente de la titularidad dominical del elemento privativo se convierte en responsable solidario del pago, aunque no deudor, puesto que esta condición le corresponde en exclusiva al propietario actual. No tiene una finalidad disuasoria, ya que lo que se pretende es que la comunidad no demande al transmitente de la propiedad del inmueble que no haya comunicado a la comunidad de propietarios la venta del mismo a un tercero, evitando con ello, que pueda oponer no ser el propietario actual y, por tanto, no ser el auténtico deudor. En este caso, la consecuencia procesal sería la desestimación íntegra de la demanda y condena en costas a la comunidad demandante. Para evitarlo, quien oculte la transmisión de la titularidad dominical del elemento privativo, al ser responsable solidario del pago será también condenado y la comunidad de propietarios no se verá privada de su legítima expectativa de cobro de lo debido. Por ello, el artículo 9.1.i) III LPH exime de esta posibilidad cuando se acredite que la comunidad ha tenido conocimiento de la transmisión por cualquier medio o éste, sea notorio.

IV.2.B. Medidas legales con carácter disuasorio

Estas medidas vienen determinadas en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, teniendo como finalidad principal la disuasión al deudor comunitario de la permanencia de su situación de impago. Son medidas

indisponibles por los comuneros, por lo que también pueden ser calificadas de imperativas.

La primera de estas mediadas es la afección real del elemento privativo objeto de transmisión de la titularidad dominical. En este sentido, establece el artículo 9.1.e) III LPH que el inmueble cuya propiedad es objeto de transmisión responderá de las deudas que tuviera el anterior propietario transmitente, con el límite temporal de la anualidad en curso y los tres años anteriores. No será necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad por el carácter legal de la hipoteca tácita. La publicidad que le otorga la ley es superior a aquella que le otorga su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que pueda oponer el adquirente del inmueble que obtiene su titularidad libre de cargas y que esta, no se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad.

Es una extensión de la responsabilidad al inmueble transmitido, quien responderá con el límite temporal de la anualidad en curso y tres años naturales anteriores, mientras que el transmitente responderá sin dicho límite. Mientras que el adquirente responde sólo con el inmueble transmitido, es decir, hasta el límite económico de su valor, el transmitente estará sujeto a la responsabilidad patrimonial universal. Todo ello, sin perjuicio de la facultad de repetición del adquirente frente al transmitente deudor. Por ello, no se puede considerar que se trate de una medida disuasoria o preventiva, sino que es una garantía de cobro para la comunidad de propietarios, principalmente, para aquellos supuestos de insolvencia por parte del deudor transmitente.

Aunque pudiera considerarse una carga excesiva, debe tenerse en cuenta que el adquirente puede solicitar la certificación del estado de deudas del transmitente con la comunidad y hacerlo constar en la escritura de transmisión de la titularidad dominical, por lo que esta deuda no tiene por qué ser una realidad desconocida en el momento de la perfección de la compraventa, salvo en el caso de dispensa de la certificación. Tener esta deuda acreditada en escritura prevendrá al adquirente de la existencia de una deuda, lo cual tendrá un reflejo en el precio final de la compraventa por lo que disuadirá al vendedor de mantenerse en situación de mora o, disuadirá al comprador del elemento privativo de mantener la situación de impago a fin de evitar la afección real del inmueble a una deuda anterior.

En este sentido, la certificación sobre el estado de deudas con la comunidad y su constancia en la escritura pública de transmisión de la titularidad dominical del elemento privativo a los que se refiere el artículo 9.1.e) IV LPH, deben ser consideradas como medidas legales de carácter disuasorio en el sentido de que condicionan la actuación del adquirente respecto de la compraventa, eliminando en relación con éste cualquier consideración de buena fe en su actuación.

En el ámbito procesal existen otras medidas legales de carácter disuasorio, como el carácter ejecutivo de los acuerdos adoptados en junta de condueños dispuesto en el artículo 18.4 LPH. Con ello se pretende evitar que cualquier condueño pueda impugnar el acuerdo de liquidación de deuda con la comunidad y retrasar con ello su reclamación monitoria. Sólo ocurrirá esto cuando se acredite la existencia de peligro de mora procesal y apariencia de buen derecho, y se acuerde así a través de la adopción de la correspondiente medida cautelar, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 728 LEC. El artículo 18.2 LPH dispone la falta de legitimación para la impugnación de acuerdos comunitarios de los copropietarios deudores con la comunidad siendo, por tanto, un requisito de procedibilidad el hallarse al corriente en el pago de las cantidades aprobadas en junta de condueños para el adecuado sostenimiento del inmueble. Se exceptúan los supuestos de consignación judicial previa y de impugnación de acuerdos que impliquen alteración de cuotas comunitarias o del sistema de reparto respecto de los gastos comunitarios. Igualmente, el artículo 449.4 LEC señala que para poder interponer un recurso contra una resolución judicial que condene al pago de deuda comunitaria, previamente y como requisito de procedibilidad, se debe pagar o consignar la cantidad objeto de condena.

Otra medida de carácter procesal es el establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de reclamación de deudas, inicialmente mediante el juicio especial de reclamación de morosos que se regulaba en el artículo 21 LPH que, posteriormente, dio origen al actual procedimiento monitorio regulado en el artículo 812 LEC. Este procedimiento consta de una primera fase monitoria que consiste en la solicitud de pago la deuda y, sólo en el supuesto oposición expresa y fundamentada a la misma se inicia la fase declarativa por los trámites del juicio verbal. El artículo 21 LPH establece la posibilidad de embargo preventivo y la condena en costas al demandado, incluso cuando se pague sin oposición tras el requerimiento monitorio.

El artículo 15.2 LPH dispone que el deudor comunitario no podrá conformar la voluntad comunitaria mediante la emisión de su voto respecto de los acuerdos de junta de propietarios mientras mantenga su posición deudora frente a la comunidad de propietarios, salvo impugnación del acuerdo de liquidación del acuerdo del que derive la deuda o consignación judicial o notarial previa. También debe considerarse una medida disuasoria la posibilidad de declaración de la responsabilidad subsidiaria del deudor en el caso de la existencia de una deuda de la comunidad con un tercero, como así lo dispone el artículo 22 LPH. Este precepto regula la posibilidad de iniciar ejecución contra los condueños de la comunidad deudora que hayan sido parte en el procedimiento, salvo que acrediten encontrarse al corriente de todas las deudas vencidas con la comunidad.

IV.3. MEDIDAS CONVENCIONALES

Estas medidas son fruto de la autonomía de la voluntad de los comuneros integrantes de la comunidad de propietarios, quienes libremente y por la mayoría que se concretará en el epígrafe siguiente, podrán acordarlas o no. En este sentido, también se pueden calificar como medidas potestativas.

A su vez, pueden clasificarse como medidas nominadas e innominadas. Las medidas convencionales nominadas requieren previa aprobación por parte de la comunidad de propietarios, pero sólo podrán ser las previamente relacionadas en el artículo 21.1 LPH. Estas medidas serán la privación del uso de elementos comunes y el establecimiento de intereses superiores al legal. Por otro lado, se encuentran las medidas convencionales innominadas que puedan aprobar las comunidades de propietarios o constar en los estatutos comunitarios, distintas a las relacionadas en el artículo 21.1 LPH y que tengan como finalidad evitar las situaciones de impago de los propietarios deudores.

Por su importancia y novedad, las medidas disuasorias de carácter convencional merecen un estudio más detallado en un epígrafe independiente.

V. MEDIDAS DISUASORIAS DE CARÁCTER CONVENCIONAL

V.1. CONSIDERACIONES GENERALES

La Ley 10/2022 introduce la posibilidad de establecer medidas disuasorias de carácter convencional contra el deudor comunitario. Cómo ya se ha señalado, la reforma parte de la base equivocada de considerar al deudor comunitario como una persona insolidaria y que busca de propósito no contribuir al mantenimiento del edificio. Si bien es cierto que en determinados supuestos eso es así, como se ha señalado a lo largo del presente trabajo, hay muchos supuestos de insolvencia involuntaria y sobrevenida. Por ello, estas medidas disuasorias, especialmente la de privación de uso de servicios o instalaciones comunes, parecen especialmente estigmatizantes para quien se ha encontrado en situación de insolvencia de forma repentina y por causas ajenas a su voluntad.

El preámbulo de la Ley 10/2022 denomina estas medidas como “preventivas de carácter convencional”. Se reitera esta denominación en el título del artículo 21 LPH.

Estas medidas no son novedosas porque ya venían siendo reconocidas por la jurisprudencia. (MARTÍ MARTÍ, 2022). Además, dentro del ámbito doctrinal ya en 2018 (VENDRELL SANTIVERI, 2018) proponía una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que, entre otras cuestiones, introdujera medidas disuasorio-

rias de carácter convencional, precisamente, las mismas que fueron introducidas a través de la Ley 10/2022:

“El devengo de intereses legal sobre el importe de la deuda impagada por los comuneros o también la posibilidad de que la Junta de Propietarios pueda privar temporalmente a los morosos de servicios o instalaciones comunes que no afecten a la habitabilidad de la vivienda”

V.2. CARACTERÍSTICAS

V.2. A. *Facultativas*

Lo son, porque el artículo 21.1 LPH señala “podrá acordar”, dejando por tanto a la libre voluntad de cada comunidad de propietarios la posibilidad de acordarlas o no. Esta manifestación del principio de autonomía de la voluntad de las partes se circunscribe únicamente en cuanto a la adopción del acuerdo se refiere, puesto que una vez acordadas estas medidas se convertirán en imperativas y de necesaria aplicación. Lo contrario, implicaría una injustificada desigualdad de trato de los distintos propietarios deudores.

V.2.B. *Disuasorias o preventivas*

El legislador califica estas medidas como preventivas en el preámbulo de la ley y en el título del artículo, sin embargo, dentro de su texto las define como disuasorias. Podría surgir la duda acerca de si es lo mismo una norma preventiva que una disuasoria. Se puede concluir que no, por cuanto que la prevención implica el deseo de evitar que algo se produzca y que puede implicar la adopción de medidas que ayuden a que no se produzcan; sin embargo, disuasión pretende evitar que se produzca el hecho por la simple voluntad del deudor ante la consecuencia jurídica de la medida aprobada. Son medidas preventivas aquellas que han sido aprobadas para la defensa del deudor hipotecario y locativo, mientras que son disuasorias las establecidas para evitar que el copropietario se convierta en moroso. Basta con que la medida tenga uno de estos caracteres, no siendo preciso que se den ambos.

V.2.C. *Convencionales*

En íntima conexión con su carácter facultativo, podríamos señalar que nos encontramos ante normas adoptadas por acuerdo de los copropietarios, y en este sentido sí que podría diferirse un carácter convencional, pero limitado sólo al

momento de su adopción como medida de carácter general. Una vez que se ha aprobado la medida, cuando se produzca una situación de morosidad en la comunidad de propietarios, la medida deberá acordarse con carácter imperativo, desapareciendo, por tanto, su carácter convencional. Podríamos concluir que se trata de medidas de carácter facultativo y convencional en cuanto a su introducción dentro de la normativa propia de cada comunidad de propietarios, pero que una vez aprobadas se convierten en imperativas en cuanto a su aplicación.

Si no fuera así, se producirían situaciones de discriminación entre propietarios, lo cual atenta contra un elemental principio de igualdad material entre ellos, en el sentido de considerar que dos propietarios en situación de morosidad deben sufrir las mismas consecuencias. Igualmente, debe producirse el mismo resultado con independencia de la cantidad adeudada. Lo contrario implicaría una consecuencia que no tiene la obligación jurídica de soportar y, por tanto, susceptible de impugnación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.c) LPH. La consecuencia jurídica que origina la posibilidad impugnatoria no es sufrir las consecuencias de la medida disuasoria aprobada, sino la desigualdad material de trato en relación con otros deudores que no la padezcan.

V.3. LÍMITES COMUNES

Las medidas disuasorias deben tener unos límites bien marcados. En este caso, la norma ya cita cinco límites expresamente: que las medidas sean temporales mientras dure la situación de impago, que no sean abusivas, no sean desproporcionadas, no afecten a la habitabilidad de los inmuebles y no tengan carácter retroactivo. En los casos de interdicción del abuso y de proporcionalidad se trata de conceptos jurídicos indeterminados, por lo que dada la transcendencia práctica que tienen, el legislador debió concretarlos más. En este sentido, compartimos con (FUENTES-LOJO RIUS, 2022b) que la reforma se ha realizado con “una deficiente técnica legislativa”.

V.3.A. *Temporalidad*

Este límite resulta esencial, por cuanto que si lo que se pretende es disuadir a un deudor para que entre en situación de mora respecto de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, esta medida sólo podrá ser aplicada mientras dure la situación de morosidad. Desde el punto de vista de la finalidad de las medidas, no puede justificarse que esta situación se prolongue en el tiempo más allá de la propia existencia de la deuda. Igualmente, desde el punto de vista del derecho de propiedad, no podrá aceptarse una limitación legal y permanente del mismo sin una

causa justificada. En este caso, el impago puntual de los gastos generales no puede justificar una limitación de uso de servicios e instalaciones comunes de forma permanente. Si la situación de impago permanece en el tiempo podrá permanecer la medida disuasoria, pero en este caso, también podría producirse el supuesto de concurrencia de responsabilidades si la comunidad permanece en una situación de pasividad frente al incumplimiento. No puede ampararse la pasividad de la reclamación de las comunidades de propietarios en la propia existencia de medidas disuasorias, reflexión común para este apartado y para el siguiente en relación con el abuso.

V.3.B. Interdicción del abuso

El abuso debe ser un límite claro en la aplicación de estas medidas. Debe examinarse el mismo desde dos puntos de vista: su aplicación y su contenido. Respecto de su aplicación, estas medidas no deberán aplicarse como sustitutivas de la reclamación de la deuda, ni amparar la pasividad de la comunidad frente a la deuda. Mantener una deuda en el tiempo con la única finalidad de cobrar intereses o no reclamar esperando que el deudor acabe pagando en el tiempo para no tener que sufrir la medida, sobrepasa manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, por lo que nos encontraríamos ante un caso palmario de abuso del derecho del artículo 7.2 CC. En este sentido, compartimos con (MAGRO SERVET, 2006), que “el abuso del derecho consiste en un ejercicio de un derecho sobrepasando manifiestamente los límites normales, con daño para tercero”. Entendemos, además, que para mantener esta situación la comunidad abusaría de la reiteración de la interrupción de la prescripción, algo que a nuestro juicio también implica abuso del derecho, como así también lo reconoce la STSJ Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de septiembre de 2014 (ECLI:ES:TSJCAT:2014:8545) que señala:

“En definitiva en este supuesto se llega a la conclusión de que la única finalidad de los telegramas era la de interrumpir la prescripción con la finalidad de permitir al recurrente tener permanentemente abierto el plazo para recurrir, lo que en definitiva constituye un abuso de derecho”.

En segundo lugar, el abuso también puede proceder del contenido de las medidas adoptadas. En este sentido, pueden ser medidas desproporcionadas, o bien medidas que no se ajusten a la finalidad para las que se han determinado legalmente. La norma define la finalidad de estas medidas como preventivas y disuasorias, por lo que cualquier medida que se aparte razonablemente de estas finalidades principales, deberá ser considerada abusiva. Si bien, debe tenerse en cuenta que esta reforma abusa claramente de los conceptos jurídicos indeterminados, por lo que puede propiciar una clara indefensión de los deudores.

V.3.C. Proporcionalidad

De nuevo, se trata de un concepto jurídico indeterminado cuya delimitación se configurará a través de las distintas resoluciones judiciales que al respecto se vayan dictando. En este sentido, debe entenderse que la proporcionalidad deberá serlo en relación con el hecho de ser deudor y no con la cuantía de la deuda. Una proporcionalidad en relación con la cuantía de la deuda no tendría cabida, principalmente por dos motivos: el primero, porque se trataría de una desigualdad de trato entre copropietarios que se encuentran en situación de morosidad; el segundo, porque la aprobación de las medidas requiere el acuerdo unánime de propietarios, donde parece complicado, aunque posible técnicamente, la aprobación de medidas en función de una escala de deudas, si bien ésta posibilidad se enfrenta de forma insalvable al primer motivo expuesto. En definitiva, la medida debe guardar proporción con el hecho de que el deudor no haya pagado la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad de propietarios con independencia de su cuantía. Se trata de que la medida sancionadora sea proporcional a la infracción de impago con independencia de su cuantía, disuadiendo con ello a los condueños de mantenerse en esta situación.

Por ser un condueño deudor de la comunidad de propietarios no tiene porque soportar medidas sancionadoras que sean desproporcionadas al mero hecho de ser deudor. No existen medidas sancionadoras más proporcionadas por el hecho de que la cuantía de la deuda sea mayor, o menos proporcionadas si la deuda es menor. La proporción de la sanción debe ser proporcional a la infracción que consiste en el hecho de ser deudor, sin que sea relevante la cuantía de la deuda. Privar al deudor del uso de la pista de pádel es proporcional, mientras que privarle del servicio de calefacción no lo es, incluso, porque afecta a la habitabilidad del inmueble.

V.3.D. Irretroactividad

La irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos individuales es un principio inspirador de nuestro ordenamiento jurídico establecido en el artículo 9.3 de la Constitución (en adelante, CE). Este principio también se contiene en los artículos 2.3 del Código Civil (en adelante, CC) y 21.1 del Código Penal (en adelante, CP). (SÁNCHEZ MELGAR, 2014) considera que la irretroactividad es derivación del principio de legalidad. Para el legislador las medidas que pudiera adoptar la comunidad de propietarios son sancionadoras, preventivas y disuasorias. Serán restrictivas de derechos de los propietarios deudores. Si bien estas medidas no pueden ser calificadas como normas jurídicas, sino como medidas comunitarias de carácter convencional en cuanto que, acordadas por la totalidad de los copropietarios, el principio jurídico consagrado en el artículo 9.3 CE será inspirador de las mismas. No sólo porque debe inspirar

todo el ordenamiento jurídico, sino porque el propio legislador lo ha determinado expresamente en el artículo 21.1 LPH. En este sentido, la SAP Cádiz de 26 de junio de 2019 (ECLI:ES:APCA:2019:767):

“De no ser así, se estarían violando preceptos y principios imperativos y de alguna manera consustanciales a nuestro sistema jurídico. Padecería el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 9.3 de la Constitución Española en la medida en que no sería posible para un deudor conocer las consecuencias de sus actos puesto que éstas podrían ser determinadas libérrimamente en el caso por la Junta de Propietarios”.

Esta irretroactividad implica que no podrá acordarse el incremento del interés legal del dinero a deudas anteriores al acuerdo por el que se adopta esta medida, puesto que lo contrario implicaría aplicarla retroactivamente. En este sentido, se pronuncia la SAP Vizcaya de 14 de diciembre de 2020 (ECLI:ES:APBI:2020:3457):

“Esta Sala debe compartir el criterio de la sentencia de la instancia, así procede señalar que los importes que eran objeto inicial de reclamación son derivados de ejercicios anteriores, y como bien concluye dicho acuerdo es válido, y así se ha precisado, y no se ha impugnado (lo que se impugna, insistimos es su aplicación), y en tal sentido no cabe su aplicación retroactiva a deudas liquidadas, generadas, con anterioridad sino a deudas que se generen con posterioridad a dicho acuerdo”.

Una vez que se establece legalmente la posibilidad de adoptar este tipo de medidas, debe observarse una de las más elementales garantías respecto a la restricción de derechos, en este caso el derecho de propiedad, que es la irretroactividad de las medidas que se pudieran adoptar. Aunque el texto normativo no hubiera manifestado expresamente la retroactividad de las normas no existiría ninguna duda de tal carácter. La irretroactividad debe entenderse respecto de deudas posteriores a la adopción del acuerdo, de tal modo que, si una vez adoptado éste persistiera una situación de mora previa, no podrán adoptar medidas respecto de estas, salvo que puedan hacerlo sólo en relación con la parte de deuda posterior. Si la medida fuera la privación de uso de servicios o elementos comunes y la deuda fuera anterior a la adopción del acuerdo, éste no podrá ser aplicado a la misma, aunque persista la situación de mora. Sin embargo, si se adopta el acuerdo de establecimiento de interés legal o superior, se podrá aplicar a aquella parte de la deuda cuyo vencimiento se haya producido con posterioridad a su adopción por parte de la junta de condueños. Ya se había pronunciado en este sentido la SAP Madrid de 6 de octubre de 2015 (ECLI:ES:APM:2015:13380):

“Ahora bien, lo que no cabe es que ese incremento (por encima de la sanción legal) se calcule desde los momentos en que los comuneros incurrieron en mora en cada una de las deudas parciales, pues solo puede tener vigencia para los retrasos que se produzcan a partir del acuerdo comunitario (aunque sean de deudas anteriores), no para la morosidad preexistente, ello en virtud del principio

de irretroactividad de las normas sancionadoras (artículos 2, apartado tres, y 4, apartado dos, del Código Civil)”.

V.4. ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS CONVENCIONALES

V.4.A. Acuerdo de junta propietarios

La aprobación de estas medidas corresponde a la junta de propietarios, y si las mismas se incluyen dentro de los estatutos comunitarios, se incardinarán dentro del artículo 14.d) LPH, y si así no fuera se encuadraría dentro de las competencias residuales a las que se refiere el artículo 14.e) LPH. En cuanto al régimen de mayorías, y ya que se produce una modificación estatutaria, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 17.6 LPH, es decir, deberán ser aprobadas por unanimidad de los copropietarios. (POLO PORTILLA, 2022a) considera que, si no implica modificación estatutaria, bastaría acuerdo mayoritario. La privación de uso de un elemento o servicio común o la aprobación de un interés superior al establecido legalmente modifica el contenido del título constitutivo o los Estatutos, por lo que siempre implicará la necesidad de aprobación unánime. Siempre requerirá el voto unánime de los propietarios por cuanto que, en todo caso, es una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo y en los estatutos comunitarios, que determinan cuáles son los elementos y servicios comunes. En este sentido, (FUENTES-LOJO RIUS, 2022b) considera igualmente que estos acuerdos precisarán unanimidad, “pues se trata de acuerdos de naturaleza estatutaria”. Si no se aprueba por unanimidad, se podrá impugnar el acuerdo adoptado por considerarse contrario a la ley o a los estatutos comunitarios, tal y como establece el artículo 18.1.a) LPH; siendo el plazo de caducidad el de un año, conforme al artículo 18.3 LPH.

Queda por determinar si se aplica en este supuesto lo dispuesto en el artículo 15.2 LPH respecto de la privación del derecho de voto de los propietarios deudores. Debe entenderse que no procede la privación del derecho de voto de aquellos propietarios deudores en el caso de los acuerdos que precisan unanimidad por cuanto que estos acuerdos afectan al contenido esencial del derecho de propiedad, existiendo una clara desproporción entre la conducta del propietario y la sanción de privación del derecho de voto de acuerdo unánime. (DE LARA VENCES, 2023a, 162-164). Por ello, quien sea deudor en ese momento, votará en contra y el acuerdo no se adoptará. No obstante, en este supuesto, cualquier copropietario está legitimado para impugnar el acuerdo por el que se desestima la adopción de la medida disuasoria convencional conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.b) LPH, al entender que resulta gravemente lesivo para los intereses comunitarios en beneficio exclusivo del propietario deudor que ha votado en contra del acuerdo.

Debe tenerse en cuenta que sólo será preciso adoptar el acuerdo una vez para que sea vinculante para todos los copropietarios, por lo que bien se puede adoptar cuando no haya ningún deudor. El deudor quedaría en todo caso vinculado por el acuerdo unánime en su día adoptado. Para derogar estas medidas disuasorias será necesario la adopción de otro acuerdo que así lo establezca, sujeto al mismo régimen de adopción, es decir, por unanimidad.

Puede ocurrir que se adopte el acuerdo de forma unánime pensando que nadie se va a encontrar en esa situación de insolvencia sobrevenida, que luego pudiera producirse, pero el acuerdo estará ya tomado y será inatacable. También puede ocurrir lo contrario, que una comunidad de propietarios cuente con uno moroso reiterado, de aquellos que se colocan voluntariamente en situación de morosidad y se opongan a la adopción del acuerdo unánime. El propietario deudor tendría derecho pleno a oponerse al acuerdo, sin que resulte de aplicación la privación del derecho de voto establecida en el artículo 15.2 LPH, por cuanto que como ya se ha manifestado anteriormente, la privación del derecho de voto queda excluida respecto de aquellos acuerdos que, como éste, requieren unanimidad.

V.4.B. Estatutos comunitarios

Señala el artículo 21.1 LPH que las medidas convencionales podrán incluirse en los estatutos comunitarios. Cuando la norma hace referencia a su inclusión en los estatutos comunitarios, lo hace desde una doble perspectiva. Por un lado, se refiere a que, una vez aprobadas las medidas disuasorias convencionales en junta de dueños, podrán incluirse en los estatutos, buscando una afectación a futuros compradores. Por otro, pueden incluirse en origen en los estatutos comunitarios. Cuando el propietario único del edificio redacta los estatutos comunitarios antes de proceder a la venta de los elementos privativos puede acordar incluir en aquellos, medidas convencionales de carácter disuasorio, sin que el hecho de que exista un solo propietario impida la adopción de un acuerdo unilateral plenamente válido.

V.4.C. Inscripción en el Registro de la Propiedad

El hecho de la falta de inclusión de las medidas aprobadas en los estatutos comunitarios, y sobre todo su falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, hacen que futuros adquirentes de elementos privativos puedan estar protegidos y no verse afectados por las medidas convencionales disuasorias, al ser terceros protegidos por la fe pública registral al adquirirlos libres de cargas y gravámenes. En caso de falta de inscripción de estos acuerdos podría producirse una situación de desigualdad futura entre copropietarios deudores. Por un lado, se encontrarían aquellos copropietarios

que lo eran en el momento de adopción del acuerdo y que se verían afectados por las medidas disuasorias en su día acordadas; por otro, estarían aquellos que no lo eran y a quienes no se podrían aplicar las medidas. Por ello, para la adecuada aplicación futura de estas normas deberá ser preceptivo, no sólo la aprobación unánime en junta de propietarios, sino también su inclusión en los estatutos comunitarios y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. La modificación estatutaria y posterior inscripción de esta será requisito de validez de cualquier medida disuasoria de carácter convencional, máxime si desde que se adoptó el acuerdo se han producido transmisiones de la titularidad dominical de cualquier elemento privativo. En este sentido, RRDGRN/RDGSJFP de 8 de junio de 2021 (BOE 154/2021, de 29 de junio de 2021), de 11 de mayo (BOE 130/2018, de 29 de mayo de 2018) y de 18 de julio de 2018 (BOE 190/2018, de 7 de agosto de 2018), señalando esta última:

“4. El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre Propiedad Horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios”.

V.5. CLASIFICACIÓN

V.5.A. *Medidas disuasorias convencionales nominadas*

V.5.A.a) Privación del uso de elementos comunes

V.5.A.a).a') Consideraciones generales

Con anterioridad a la reforma del artículo 21 LPH llevada a cabo a través de la Ley 10/2022 no existía disposición legal que avalara tal posibilidad, aunque sí había resoluciones judiciales que permitieron la privación del uso de elementos y servicios comunes del edificio. En este sentido, se pronunciaba la SAP Alicante, Elche, de 26 de octubre de 2009 (ECLI:ES:APA:2009:3495), que llegó a reconocer que la privación del uso de la piscina a un comunero y su hija pequeña durante el verano supone un daño moral que la Comunidad de Propietarios estaba obligada a resarcir económicamente. Incluso la RDGRN/DGSJFP de 23 de

octubre de 2012 (BOE 279/2012, de 20 de noviembre de 2012) consideraba ajustada a derecho la cláusula de los estatutos comunitarios que permite la privación temporal de la facultad de uso de determinados elementos comunes al propietario deudor. Esta resolución señala literalmente:

“La cláusula estatutaria, por tanto, se reputa ajustada a derecho, ya que ni contraviene ninguna norma imperativa expresa, ni conculca el contenido mínimo del derecho de propiedad, visto que únicamente supone una privación temporal de la facultad de uso, respecto de unos elementos que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute del correspondiente elemento privativo, y ello como consecuencia de la conculcación, por el propio sujeto que va a sufrir tal suspensión, de las normas que regulan el sostenimiento del inmueble”.

Se fundamenta en la existencia de elementos que no son necesarios para el uso del elemento privativo, o lo que la SAP Valencia, de 13 de mayo de 2016 (ECLI:ES:APV:2016:4815) denomina elementos accesorios. (LOSCERTALES FUERTES, 2013) critica esa clasificación al considerar que no tenía ninguna base legal. En concreto, señala:

“Nuestro criterio, aunque desde un punto de vista práctico pueda ser más o menos efectiva, es que esta resolución no es conforme a derecho, la diferenciación de elementos comunes de (podemos llamar) «entretenimiento» de otros más «necesarios» o «esenciales» (ascensor o calefacción, por ejemplo) no tiene cabida en la Ley, aparte de que la calificación siempre será muy subjetiva. Desde luego, la prohibición de acceso a la piscina y a la pista de tenis podrá tener efectos prácticos positivos (dudoso), pero, desde el punto de vista legal, creemos que no tiene base alguna y estamos casi seguros de que, si se recurre por vía civil, el resultado en los Tribunales será muy diferente”.

Del mismo modo, hay que hacerse eco de lo manifestado por (POLO PORTILLA, 2018b), quien considera que, así como hay normas legales expresas que privan al deudor del derecho de voto en junta de propietarios o le privan de legitimación para impugnar, no existía norma legal alguna que habilitara a la comunidad de propietarios para privarle del uso de elementos comunes del edificio, de los que además es copropietario. Además, implica atribuir a la comunidad de propietarios una función de policía para la que no está legítimamente autorizada.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la SAP Málaga de 29 diciembre de 2017 (ECLI:ES:APMA:2017:3674) en cuanto que hace una clara defensa de la RDGRN antes referida, asumiendo como propia la distinción entre elementos esenciales para el disfrute de los elementos privativos y aquellos que no lo son, excluyendo a estos últimos del contenido esencial de la titularidad dominical. Especialmente interesante al respecto resulta el paralelismo que hace entre la diferencia de trato entre los estatutos comunitarios y los reglamentos de régimen interior, por un lado, y los elementos esenciales comunes

del edificio y los meramente accesorios por otro, entre los que incluye las pistas deportivas y piscinas.

En ese sentido, la SAP Valencia de 17 de febrero de 2022 (ECLI:ES:APV:2022:593) establece la posibilidad de privar al deudor del uso de elementos comunes accesorios de la comunidad por no estar estos sujetos al límite de la habitabilidad, señalando literalmente que:

“Atendiendo a lo expuesto y ponderando todos los intereses en conflicto, como son el uso de unos elementos comunes de carácter accesorio y la necesidad de contribuir a su sostenimiento, estimamos que privar temporalmente del uso de un elemento común de carácter accesorio, como puede ser el uso de las zonas deportivas, esto es, club social, gimnasio, sauna/jacuzzi, piscinas y pádel, cuando concurre una causa objetiva y justificada, como es no contribuir a su mantenimiento, por su similitud a los supuestos analizado en el artículo 17 de la LPH, no puede entenderse como un acuerdo contrario a la Ley ni a los Estatutos, sino como un acuerdo que queda en el ámbito de las Normas de Régimen interior”.

Por lo tanto, compartiendo el tribunal que conoce en grado de apelación el criterio expuesto en la sentencia dictada en primera instancia, concluye en el sentido de que la propia Ley de Propiedad Horizontal apoya la conclusión alcanzada, y ello es así, por cuanto el impago de los gastos de comunidad supone “una grave patología para el desarrollo y normal funcionamiento de las comunidades de vecinos, especialmente cuando la deuda alcanzada, como en el caso presente acontece, es de tan elevado importe”.

Lo importante de esta sentencia es que ha sido dictada con anterioridad a la reforma del artículo 21.1 LPH y, por tanto, avala la posibilidad de privar del uso de un elemento o servicio común a un copropietario por el impago de deudas comunitarias. No obstante, la misma ya aplica dos de las limitaciones que posteriormente se incluirían dentro del texto legal. Por un lado, hace referencia a que debe tratarse exclusivamente de la privación de elementos comunes de carácter accesorio, lo que implica que no debe afectar a la habitabilidad del elemento privativo propiedad del deudor. Por otro, señala que la deuda ha alcanzado un importe elevado, lo que entronca con la proporcionalidad de la medida adoptada. Se debe entender en el sentido de que no puede haber privación del uso de elementos comunes por muy accesorios que sean, si la deuda es de pequeña cuantía. Esto parece indicar que la introducción de esta medida en nuestro derecho positivo deriva de pronunciamientos judiciales previos, dándose una vez más la situación de que el legislador diseña el texto legal sobre pronunciamientos judiciales precedentes.

La privación del uso derivado de la titularidad dominical debe venir expresamente avalado por una norma legal expresa. (FUENTES-LOJO RIUS, 2022b).

El legislador ha consagrado como medida con rango legal la privación de uso de los elementos comunes no esenciales.

Adoptar la decisión de privar del uso de determinados elementos comunes del edificio, equivale a estigmatizar al deudor comunitario por considerar que el impago de gastos generales es una conducta dolosa del mismo, algo que no siempre es así. Tras los contextos de crisis vividos, muchas situaciones de insolvencia no se deben a la voluntad o mera negligencia del deudor, sino que pueden provenir de causas completamente ajenas a su conducta. El artículo 21.1 LPH comienza por calificar estas medidas como disuasorias, calificación que viene establecida en el preámbulo de la ley y título del artículo, si bien debe considerarse que estas medidas tienen un carácter vergonzante para quien las padece. Con carácter general, quien no contribuye a los gastos es porque no puede, no porque no quiere. Es cierto que en diversas ocasiones el copropietario se niega al pago de forma completamente recalcitrante, motivado por la enemistad que le produzcan el presidente o el administrador, porque no atiende a la comunidad de propietarios a alguna de sus reivindicaciones legítimas o ilegítimas, porque no está de acuerdo con el presupuesto o clasificación de gastos, o por muchas otras razones que la práctica nos revela. En estos supuestos, la privación del uso de determinados elementos comunes es claramente disuasoria. Junto a estos supuestos de impago, existen aquellos derivados de la imposibilidad de pagar por causas ajenas y sobrevenidas: insolvencia de autónomos, desempleo, nuevo trabajo que resulta insuficiente para la supervivencia, y otros muchos. Dificilmente esta medida va a resultar disuasoria para quien no puede pagar y, sin embargo, si va a resultar vergonzante. (FUENTES-LOJO RIUS, 2022b) mantiene un criterio contrario al anteriormente señalado, alabando la medida, incluso, en aquellos supuestos en que la morosidad provenga de la crisis sanitaria o bélica. Este autor considera que la reforma legal “va en la buena dirección para dotar de más herramientas a las comunidades de propietarios para combatir el acuciante problema de la morosidad a causa de la crisis sanitaria y ahora de la crisis de Ucrania”.

Esta medida no contribuirá a generar un buen ambiente de vecindad, sino todo lo contrario, implicará una mayor humillación para quien queriendo pagar, no puede. Además, la norma analiza la situación del deudor, pero olvida la transcendencia social que estas medidas tendrán para la familia de éste, quienes en muchos casos serán menores estigmatizados por esta situación, peor incluso que la pérdida de la vivienda habitual derivada de ejecución hipotecaria, pues ésta se produce en un momento en el tiempo, mientras que la privación del uso de elementos comunes se mantiene mientras dure la situación de impago. (POLO PORTILLA, 2022a), hace referencia a la SAP Alicante, Elche, de 26 de octubre de 2009 (ECLI:ES:APA:2009:3495) la cual reconoce el daño moral causado a la hija menor del propietario deudor, al verse privada del uso de la piscina comuni-

taria. La privación de uso de instalaciones y servicios comunes, aunque no sean esenciales, no es una solución adecuada. Sin perjuicio de la crítica a la privación temporal del uso de servicios o instalaciones comunes, sí que es acertado el límite de que dicha privación no afecte a la habitabilidad de los inmuebles, puesto que lo contrario atentaría no sólo a la dignidad de la vivienda, sino también a la propia dignidad humana.

No hay en el caso de impago de cuotas comunitarias ninguna causa de utilidad pública o interés social tan digna de protección que justifique la limitación de las facultades esenciales del derecho de propiedad, ni siquiera bajo el amparo de un acuerdo o estatutos comunitarios. Aunque un propietario sea puntualmente deudor terminará pagando su deuda, por lo que cuando esto ocurra, habrá sido privado de su derecho de uso de elementos de los que es propietario y al final, habrá contribuido a su mantenimiento como el resto de las condueños. Se podría replicar en este caso que la demora de la situación de impago fuera indefinida, pero lo cierto es que, conforme a la normativa aplicable, esta situación de impago no puede prorrogarse más allá de un pequeño límite temporal, derivado de la propia naturaleza del procedimiento monitorio y de la posibilidad de embargo del elemento privativo que, en caso de impago prolongado en la correspondiente fase ejecutiva del procedimiento, se adjudicaría a un tercero. Otra cosa es que la comunidad mostrara una actitud pasiva ante la posibilidad de reclamación de la deuda, pero esa conducta no puede imputarse al deudor, sin embargo, la comunidad en caso de pasividad sí que podrá sufrir la sanción derivada del instituto de la prescripción.

Podría fundamentarse una oposición a esta medida sobre la base de considerarla como una especie de expropiación, si bien la STC de 21 de octubre de 1993 (ECLI:ES:TC:1993:301), en relación con el artículo 19 LPH entonces vigente, respecto a la privación temporal a un propietario del uso de su vivienda o local, por supuesta contradicción con el artículo 33 de la Constitución, consideró respecto a la privación del uso de vivienda por incumplimiento del artículo 7.2 LPH que se trata de una sanción civil derivada del incumplimiento de las obligaciones del propietario. La sentencia citada se refiere a “un supuesto de incumplimiento que presenta condicionamientos especiales por afectar a la vida de la comunidad como tal y que puede por su gravedad incidir en la propia esencia de la vida comunitaria”.

Considerando que el incumplimiento de la obligación de pago no debería llevar aparejada una consecuencia de tanta gravedad, la privación del elemento privativo o de los comunes debería considerarse una suerte de *ultima ratio*. Por ello, una vez más se debe reivindicar la proporcionalidad entre el incumplimiento y la consecuencia de aplicar esta medida. Las infracciones que pueden traer como consecuencia la privación de uso del elemento privativo a que se refiere el

artículo 7.2 LPH, no son en absoluto comparables con el mero incumplimiento de una obligación temporal de pago que generalmente es de escasa cuantía, por lo que la consecuencia no debe ser la misma.

V.1.A.a).b') Límite respecto a la privación de derecho de uso: no afectación a la habitabilidad del inmueble

Cualquier medida que afecte a la habitabilidad del inmueble, también lo hace directamente al contenido esencial del derecho de propiedad. A ello se refiere, aunque o sea en materia tributaria, pero extrapolable a este límite de las medidas disuasorias, la afirmación de (RODRÍGUEZ BEREJO, 2021), respecto a que conviene analizar si las mismas sobrepasan el contenido esencial del derecho de propiedad. Este autor considera que:

“El juez deberá determinar si la norma fiscal entraña una desposesión arbitraria o si la medida tributaria entraña una violación de la propiedad de tal intensidad que produzca como resultado la desnaturalización del derecho de propiedad al despojarlo de su «sustancia» o «contenido esencial”.

Esto mismo puede aplicarse respecto de las medidas disuasorias contenidas en el artículo 21.1 LPH. Con este límite, el legislador pretende que las medidas a adoptar por la comunidad de propietarios no se refieran a elementos o servicios comunitarios que puedan afectar a la habitabilidad de las viviendas, ya que generalmente conllevará como consecuencia la privación al deudor del uso digno de su vivienda, que con carácter habitual será, además, su vivienda habitual. A título de ejemplo, no se podrá privar al deudor de los servicios de agua, luz o calefacción central, siendo tal acuerdo nulo de pleno derecho, como ya se ha señalado.

Resulta loable el límite de la habitabilidad del inmueble, si bien resulta contradictorio dicho límite con la posibilidad de que las empresas suministradoras acuerden la suspensión temporal de los servicios de luz y gas en caso de impago. En estos casos, estamos igualmente ante medidas disuasorias del impago, que sin duda afectan a la habitabilidad del inmueble, ya que, sin suministro eléctrico, calefacción o agua caliente, el inmueble se convierte igualmente en inhabitable. Este límite de habitabilidad debería aplicarse a cualquier medida disuasoria contra la morosidad, provenga de donde provenga, debiendo tenerse una especial cautela y vigilancia respecto del contratante débil.

V.A.b) Imposición de intereses de demora superior al legal

Hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo a través de la Ley 10/2022, el criterio al respecto era la legalidad del acuerdo comunitario

que estableciera una obligación de pago al propietario deudor por intereses de demora, siempre que ello no contraviniese lo dispuesto en el título constitutivo o en los estatutos comunitarios.

Ya se entendía que los propios estatutos comunitarios podrían fijar con plena legalidad la imposición de intereses de demora, que por su naturaleza deberían ser solicitados expresamente con la demanda sin necesidad de previa fijación en junta de propietarios, por cuanto que cuando se celebrara la misma, no existía certeza de cuándo sería pagada la deuda reconocida y liquidada en junta. Podía ésta ser pagada junto al requerimiento que habitualmente se suele practicar de forma extrajudicial cuando se produce la notificación previa de la certificación de deuda. Lo que sí es cierto es que procedía la liquidación de intereses de demora, ya se pagara judicial o extrajudicialmente.

Este criterio es el que ya se venía aplicando desde antes de la reforma de 1999, como así lo reconoció la SAP Málaga de 2 de febrero de 1998 (EDJ 1998/5539), en cuanto a la obligación de pago de intereses por los deudores establecida en los estatutos comunitarios, así como la SAP Baleares de 2 de febrero de 1998, referida al recargo por morosidad aprobado en junta de propietarios (CABALLERO GEA, 1999, 265-266). En el mismo sentido, la SAP Madrid de 22 de octubre de 2020 (ECLI:ES:APM:2020:10708) ya reconocía la posibilidad de que mediante acuerdo de la junta de condueños se estableciera un recargo al propietario deudor superior al interés legal del dinero. Aunque se denomine recargo, en realidad se trata del cobro de un tanto por ciento de la cantidad adeudada, pero se debe entender que el régimen jurídico en cuanto a su aplicación será el mismo en ambos casos. El acuerdo adoptado por la junta de propietarios es plenamente ejecutivo desde su adopción, salvo el supuesto de que se acuerde una medida cautelar en el ámbito de un procedimiento de impugnación comunitario al que se refiere el artículo 18 LPH.

Se comparte la doctrina contenida en la SAP Cádiz de 26 de junio de 2019 (ECLI:ES:APCA:2019:767) respecto del carácter plenamente irretroactivo del acuerdo comunitario por el que se acuerde la fijación del interés de demora. Su fundamento se encuentra el artículo 9 CE, concretamente en el principio de seguridad jurídica. Señala la citada resolución:

“Pero, en segundo lugar, no parece que tales acuerdos comunitarios puedan tener eficacia retroactiva, esto es, pueden sin duda regular las consecuencias de los futuros impagos, pero no parece que puedan establecer tales sanciones respecto de períodos anteriores a la adopción del correspondiente acuerdo: podrán gravar deudas vencidas con anterioridad, pero a partir de la adopción del correspondiente acuerdo”.

Establece el artículo 1100 CC que la mora se produce desde que el pago es exigido por el acreedor, salvo —entre otros motivos— que la ley declare ex-

presamente que no sea necesaria la intimación previa. Eso es lo que ocurre tras la reforma del artículo 21 LPH, que determina que la mora se produce desde el momento en que deba efectuarse el pago, y éste no se ha realizado. En este sentido, hay que destacar que el momento de la obligación de pago es el que se determina por la junta de propietarios, que con carácter habitual suele ser el pago de cuotas mensuales, y en su caso, derramas o cuotas extraordinarias para pagos imprevistos, es decir, gastos extraordinarios. En este momento se produce el vencimiento de la deuda comunitaria, incurriendo la obligación de pago en morosidad.

Si bien con anterioridad ya se consideraba que se podía establecer la obligación de pago de intereses de demora con cargo al deudor en los estatutos comunitarios o a través de acuerdo de junta de propietarios, ahora todos los créditos comunitarios devengarán intereses desde el momento en que debió efectuarse el pago correspondiente y éste no se hizo. Esta regulación legal de los intereses de demora en los créditos comunitarios ha sido introducida por la Ley 10/2022 mediante la íntegra modificación del artículo 21.1 LPH.

Analizando el precepto, lo primero que se observa es la determinación legal de los intereses de demora, sin la necesidad de que así se determine en los estatutos comunitarios o precise de acuerdo en junta de propietarios. Ahora bien, queda por determinar cuál va a ser la cuantía de los intereses, entendiendo que será el interés legal del dinero, por cuanto el mismo precepto establece que si la comunidad quisiera adoptar como medida disuasoria para evitar el impago unos intereses superiores al interés legal, podrá acordarlo así en junta de propietarios. Además, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1108 CC.

Una cuestión importante a tener en cuenta sobre el establecimiento de intereses superiores al interés legal es el límite máximo de esos intereses. Debe entenderse que no existe libertad por parte de la comunidad de propietarios para imponer unos intereses desproporcionados. Aunque la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908 o Ley Azcárate, restringe su ámbito de aplicación a los préstamos, entendemos que su artículo 1 establece un límite a los intereses convencionales, sancionado como nulos los préstamos “en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero”. Si bien un acuerdo comunitario por el que se establezca un interés superior al legal en caso de mora no es un préstamo, sí que es cierto que no es un interés de naturaleza legal, sino más bien semejable a un interés convencional, como puede ser el acordado en un préstamo. Queda por determinar qué es lo que se considera como “notablemente superior al interés legal del dinero”. En este sentido, hay acudir por ser la situación con la que existe mayor analogía a la regulación hipotecaria. El artículo 114 LH establece que, en los préstamos con garantía hipotecaria, “el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del

período en el que aquel resulte exigible”, entendiendo que aquí está el límite de los intereses superiores al interés legal. Por lo tanto, si la comunidad de propietarios acuerda elevar el interés derivado del impago de gastos comunitarios por encima del interés legal incrementado en tres puntos, dicho acuerdo podrá ser objeto de impugnación por suponer “un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo”, conforme al artículo 18.1.c) LPH. El problema surgirá cuando en el futuro se encuentre un propietario en una situación indeseada de insolvencia, y ya no pueda impugnar dicho acuerdo, por haber caducado la acción impugnatoria. En todo caso, este acuerdo para que perjudique a futuros copropietarios exigirá su inscripción en el Registro de la Propiedad. Aun así, sea cual sea el interés que se acuerde, si resulta abusivo el incremento de este deberá ser moderado hasta el interés legal. Este criterio es el que mantiene (ANCHÓN BRUÑÉN, 2018) respecto de los créditos hipotecarios, al considerar que cuando se declaran abusivos los intereses moratorios deberá aplicarse los remuneratorios, es decir, el pactado contractualmente como compensación por el principal recibido. En el ámbito jurisprudencial, la SAP Castellón de 19 de noviembre de 2021 (ECLI:ES:APCS:2021:773) considera claramente desproporcionado un interés del 135%.

La SAP Las Palmas, de 1 de febrero de 2022 (ECLI:ES:APGC:2022:593) admite un incremento de hasta el 25 % como recargo que, si bien no es lo mismo que aplicar un interés sobre la deuda, sí que sirve como referencia en cuanto a su límite. La SAP Castellón, de 19 de noviembre de 202 (ECLI:ES:APCS:2021:7731), además, considera que no puede aplicarse a estos supuestos el control derivado de la posible existencia de cláusulas abusivas impuestas y de los contratos suscritos con consumidores, puesto que la comunidad de propietarios no ostenta el carácter de profesional o empresaria, “ni tampoco que el citado recargo no haya sido negociado, pues su aprobación fue sometida a la decisión de los comuneros, cuestión que tras ser debatida fue oportunamente votada y aprobada”.

(LOSCERTALES FUERTES, 2023, 252) considera que no haberse fijado un límite al incremento del interés por encima del legal es un error que genera inseguridad tanto a la comunidad como al deudor.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.e) III, respecto de la de afección real en que se constituye una hipoteca legal tácita sobre el inmueble adquirido, responde éste de las deudas contraídas en concepto de deudor por el anterior propietario, pero cualquier recargo que se imponga al responsable del pago vendrá limitado temporalmente a la anualidad vigente y a los tres años inmediatamente anteriores, de tal suerte que no se le podrá calcular sobre la totalidad de la deuda si se hubiera generado en un periodo de tiempo mayor al anteriormente citado. En este sentido, cabe citar la SAP Santa Cruz de Tenerife de 23 de noviembre de 2020 que señala que “la obligación del hoy demandado apelante, en aplicación

del citado artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal solo puede abarcar los gastos generales de la anualidad en curso y la del año inmediatamente anterior, gastos generales”. Aunque se refiere a la última anualidad en curso y al año inmediatamente anterior, se aumentó dicho periodo a la anualidad en curso a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

V.5.B. Medidas disuasorias convencionales innominadas

Junto a las medidas disuasorias convencionales consistentes en la privación del uso de un servicio o elemento común y del incremento del interés por encima del legal del dinero, existe la posibilidad de adoptar otras medidas de carácter innominado. Se las denomina así, por cuanto que, a diferencia de los primeramente referidos no aparecen expresamente descritos en el artículo 21.1 LPH.

A la hora de analizar la naturaleza jurídica de este tipo de medidas convencionales, se ha concluido que se trata de medidas exclusivamente preventivas y disuasorias de la morosidad.

De la redacción del artículo 21.1 LPH se puede concluir que estas medidas constituyan *numerus apertus*, es decir, se podrán adoptar cualquiera en las que concurra el carácter disuasorio o preventivo. La duda es si se pueden adoptar medidas que tiendan a sancionar al propietario deudor. Para la adopción de medidas sancionadoras se impone la reserva legal, es decir, deben venir expresamente avaladas por una norma con rango legal. Las características y límites contenidos en el artículo 21.1 LPH son también aplicables a las medidas innominadas. Pueden ser aprobadas todas las medidas que cumplan con dichos requisitos.

A título de ejemplo, se podrán aprobar medidas que impliquen el aplazamiento o condonación de parte de la deuda, que permita que aquel propietario deudor que queriendo pagar no pueda debido a una situación económica extraordinaria adversa, tenga más facilidad de pago y se impida la acumulación de deuda hasta una situación económicamente insostenible. Es evidente que estas medidas no son sancionadoras, pero sí preventivas de situaciones irreversibles de morosidad, con lo que se cumple con esta finalidad.

VI. CONCLUSIONES

- I. Las medidas disuasorias convencionales nominadas y expresamente descritas en el artículo 21.1 LPH tienen una finalidad disuasoria y preventiva frente al impago en el régimen de la propiedad horizontal, aunque también una finalidad sancionadora, lo que lleva como lógica consecuencia

que su aprobación se encuentre sujeta a la necesidad de su aprobación a través de una norma legal previa que las autorice. Por lo tanto, debe confirmarse la existencia de una reserva legal para su aprobación. La jurisprudencia anterior a la Ley 10/2022 permitía a las comunidades de propietarios imponer recargos y privar del uso de servicios comunes no esenciales a los propietarios deudores sin que existiera norma legal previa que lo autorizase, la norma citada viene a suplir esa falta de cobertura legal y, por ello, se dicta una norma que con pleno respeto al principio de reserva legal, habilita a las comunidades de propietarios para aprobar mediante acuerdo de la junta de condueños estas medidas disuasorias y sancionadoras de carácter convencional. Estas medidas vienen a reforzar aquellas que con origen legal y de aplicación imperativa se introdujeron a través de la Ley 8/1999 en la lucha contra la morosidad, incrementando la posibilidad sancionadora y disuasoria de las comunidades de propietarios frente a quienes no se hayan al corriente de la totalidad de las deudas vencidas con estas.

Estas medidas tienen límites genéricos y comunes a todas ellas, ya sean las nominadas o las innominadas, que son: temporalidad, interdicción del abuso, proporcionalidad e irretroactividad. Además, la medida de privación del uso de elementos comunes del edificio tiene un límite específico: que no afecte a la habitabilidad del inmueble. Por encima de la legítima expectativa de cobro por parte de las comunidades de propietarios, se encuentra el concepto de dignidad en el uso de la vivienda.

- II. Las medidas disuasorias convencionales constituyen *numerus apertus*, por lo que dentro del principio la autonomía de la voluntad de las partes, podrán adoptar cualquier medida que tenga como finalidad la disuasión y prevención de la morosidad comunitaria siempre que no tenga carácter sancionador, puesto que, en ese caso, deben venir expresamente descritas en una norma con rango legal. Estas medidas deberán cumplir con las características y límites genéricos descritos en el artículo 21.1 LPH.

A fin de apoyar la posibilidad de adopción de medidas convencionales innominadas, se puede citar dos argumentos derivados de la dicción literal del precepto:

El primero parte de considerar que el artículo 21.1 LPH señala literalmente: “la junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad”. En ningún momento el precepto limita la posibilidad de aprobación de medidas a las que de forma nominada se describen en el artículo 21.1 LPH. Si se hubiera querido limitar la posibilidad de aprobación de este tipo de medidas a las específicamente descritas en la norma, ésta así lo hubiera señalado o se hubiera redactado señalado que

“la junta de propietarios para acordar las medidas disuasorias frente a la morosidad descritas en este artículo”. La distinción entre las medidas convencionales y legales parte de que las primeras deben aprobarse previamente en junta de propietarios o su inclusión en los estatutos comunitarios por el propietario único del edificio, mientras que las segundas no necesitan de tal aprobación puesto que son de origen legal y, por tanto, de aplicación directa.

Respecto del segundo argumento se debe acudir, una vez más, a la dicción literal del artículo 21.1 LPH que dispone: “La Junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad..., tales como...”. Con ello, se puede deducir claramente el carácter abierto de las medidas contenidas en el artículo 21.1 LPH. Por lo tanto, el legislador no ha querido circunscribir la posibilidad de adopción de medidas disuasorias a las expresamente relacionadas en el precepto legal citado, sino que lo que persigue es dejar abierta la posibilidad de aprobación de otras medidas de carácter disuasorio, aunque no de carácter sancionador.

- III. Para la adopción de las medidas convencionales se exige la unanimidad de los propietarios que integran la comunidad. No obstante, el propietario único del edificio, antes de proceder a la venta de cualquier elemento privativo podrá incluirlo en los estatutos comunitarios que el mismo elabore. Al ser el único propietario el acuerdo es adoptado por unanimidad. A este respecto, la traslación del dominio del elemento privativo debe ser en escritura pública, por lo que si la transmisión se hiciera mediante documento privado se entendería que el contrato traslativo ha sido perfeccionado, aunque no consumado, por aplicación de la teoría del título y el modo. En este caso, la aprobación por el propietario único debe ser considerada como unánime. Es conveniente, incluso preceptivo en caso de que se quiera inscribir posteriormente en el Registro de la Propiedad el acuerdo de adopción de una medida convencional, hacer constar en escritura pública el acuerdo adoptado en junta de propietarios.
- IV. Para que los acuerdos o estatutos comunitarios en los que se aprueben medidas disuasorias o preventivas de carácter convencional perjudiquen a terceros o posteriores adquirentes de la titularidad dominical de los elementos privativos, deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Si los estatutos redactados por el propietario único *ab initio*, o su modificación mediante acuerdos comunitarios posteriores, no se elevan a escritura pública y, obviamente, no son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, sólo afectarán a quienes eran propietarios en el momento de su redacción o aprobación. Por ello, aunque en un plano teórico no son de inicial constitución registral, en la práctica exigirán su

inscripción para poder ser exigibles a terceros adquirientes quienes, en caso contrario, podrán oponer la falta de inscripción y ausencia de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad amparándose, por ello, en el principio de buena fe registral.

VII. RESOLUCIONES CITADAS

- STC de 21 de octubre de 1993. ECLI:ES:TC:1993:301.
- STSJ Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 16 de septiembre de 2014. ECLI:ES:TSJCAT:2014:8545.
- SAN de 27 de septiembre de 2019. ECLI:ES:AN:2019:3471.
- SAN de 9 de enero de 2023. ECLI:ES:AN:2023:137.
- SAP A Coruña de 30 de mayo de 2014. ECLI:ES:APC:2014:1555.
- SAP Alicante, Elche de 26 de octubre de 2009. ECLI:ES:APA:2009:3495.
- SAP Cádiz de 26 de junio de 2019. ECLI:ES:APCA:2019:767.
- SAP Castellón de 19 de noviembre de 2021. ECLI:ES:APCS:2021:773.
- SAP Huelva de 2 de diciembre de 2011. ECLI:ES:APH:2011:938.
- SAP Las Palmas de 1 de febrero de 2022. ECLI:ES:APGC:2022:593.
- SAP Madrid de 6 de octubre de 2015. ECLI:ES:APM:2015:13380.
- SAP Madrid de 22 de octubre de 2020. ECLI:ES:APM:2020:10708.
- SAP Málaga, sec. 6ª, S 02-02-1998, nº 40/1998, rec. 49/1997. EDJ 1998/5539.
- SAP Málaga de 29 diciembre de 2017. ECLI:ES:APMA:2017:3674.
- SAP Santa Cruz de Tenerife de 9 de diciembre de 2020. ECLI:ES:AP-TF:2020:2388.
- SAP Toledo de 18 de febrero de 1998. EDJ 1998/3088.
- SAP Valencia de 13 de mayo de 2016. ECLI:ES:APV:2016:4815.
- SAP Valencia de 17 de febrero de 2022. ECLI:ES:APV:2022:593.
- SAP Valladolid de 22 de noviembre de 1996. EDJ 1996/9380.
- SAP Vizcaya de 14 de diciembre de 2020. ECLI:ES:APBI:2020:3457.
- RDGRN/RDGSJFP de 23 de octubre de 2012. BOE 279/2012, de 20 de noviembre de 2012.
- RDGRN/RDGSJFP de 11 de mayo de 2018. BOE 130/2018, de 29 de mayo de 2018.
- RDGRN/RDGSJFP de 18 de julio de 2018. BOE 190/2018, de 7 de agosto de 2018.
- RDGRN/RDGSJFP de 8 de junio de 2021. BOE 154/2021, de 29 de junio de 2021.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- ANCHÓN BRUÑÉN, M. (2018). Ejecución civil hipotecaria: Intereses de demora. *Artículo monográfico. Sepín*.(SP/DOCT/82630).
- BELHADJ BEN GÓMEZ, C. (2022). Reforma del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Medidas preventivas ante el comunero moroso. Reclamación judicial. *Aranzadi doctrinal*(9) BIB 2022/3106.
- CABALLERO GEA, J. (1999). *Propiedad Horizontal. Comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios privados. Síntesis y ordenación de la doctrina de las Audiencias, Tribunales y Dirección General de los Registros y del Notariado. Procedimientos y Formularios extrajudiciales y judiciales*. Madrid: Dykinson.
- CASADO CASADO, B. (2009). *El derecho sancionador civil, consideraciones generales y supuesto*. Málaga: Universidad de Málaga.
- DE LARA VENCES, C. (2023b). Conservación de los edificios urbanos privados como complemento del urbanismo: perspectiva comparada entre España y Colombia. *Revista Americana de Urbanismo y Medio Ambiente*, 119-171.
- DE LARA VENCES, C. (2023a). *Régimen jurídico de la morosidad en la propiedad horizontal*. A Coruña: Colex.
- DE LARA VENCES, C. (2024). Obligación de contribuir en la propiedad horizontal: análisis comparado del Derecho español y portugués. *Revista Internacional Consinter de Direito*, vol. 10, núm. 18, 1001-1022.
- DEFENSOR DEL PUEBLO. (2022). *Informe Anual*. Solicitudes de recursos ante el Tribunal Constitucional, DEFENSOR DEL PUEBLO.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2022b). *Entra en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Las comunidades de propietarios podrán sancionar al moroso privándole del uso de instalaciones o elementos comunes no esenciales*. Obtenido de Revista Economist & Jurist: <https://www.economistjurist.es/noticias-juridicas/entra-en-vigor-la-reforma-de-la-ley-de-propiedad-horizontal/>
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2022a). Propuestas de “lege ferenda” para la modernización de la propiedad horizontal. *Actualidad Civil*(9).
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2022c). Últimas novedades legales para combatir la morosidad en las comunidades de propietarios. *Actualidad Civil*(7).
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2013). Cláusula estatutaria que prohíbe el uso de una piscina y una pista de tenis a los propietarios morosos. RDGRN, 23-10-2012. *Jurisprudencia comentada. Sepín*.(SP/DOCT/17016).
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2023). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. A Coruña: Colex.
- MAGRO SERVET, V., (2006). Casuística práctica sobre la admisión y el rechazo del abuso de derecho en la propiedad horizontal. *Artículo monográfico. Sepín*.(SP/DOCT/2828).
- MARTÍ MARTÍ, J. (2022). Medidas disuasorias frente a la morosidad en la comunidades de propietarios. *Artículo Monográfico SEPÍN*, SP/DOCT/119930.
- POLO PORTILLA, M. (2018b). Los morosos, ¿podrán utilizar la piscina comunitaria? *Opinión. Sepín*.(SP/DOCT/75514).

- POLO PORTILLA, M. (2022a). Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo que la comunidad “podrá” llevar a cabo y numerosas dudas sin resolver. *Opinión. Editorial Sepin*. (SP/DOCT/119635).
- RODRÍGUEZ BEREJO, A. (2021). El principio de capacidad económica en una encrucijada. *Revista española de derecho financiero*. (191/2021. BIB 2021/4598).
- SÁNCHEZ MELGAR, J. (2014). Reflexiones en torno al principio de la irretroactividad de las disposiciones penales desfavorables. Un nuevo camino para hacer valer los cambios jurisprudenciales. *Artículo monográfico. Sepin*. (SP/DOCT/18177).
- VENDRELL SANTIVERI, E. (2018). La necesaria nueva regulación de la propiedad horizontal. *Artículo Monográfico Sepin*, SP/DOCT/75970.

NOTAS

¹ En el ámbito del derecho comparado existen otras legislaciones que reconocen medidas disuasorias similares, por lo que se toma como ejemplo países de nuestro entorno geográfico, como Portugal y, de nuestro entorno cultural, como Colombia y Perú. Sus medidas son equiparables a las regulados en la Ley de Propiedad Horizontal.

En el ordenamiento jurídico portugués dispone el artículo 6.3 del Decreto-Ley n°268/94, de 25 de octubre, reformado por el artículo 4 de la Ley 8/2022, de 10 de enero, que revisa el régimen de propiedad horizontal, modificando el Código Civil, el Decreto-Ley n°268/94, de 25 de octubre, y el Código Notarial:

“Deudas por cargas del condominio

3— Los intereses moratorios, al tipo legal, sobre la obligación contenida en el mismo, así como las sanciones pecuniarias, se consideran cubiertos por el título ejecutivo, siempre que sean aprobados en asamblea de condóminos o previstos en el reglamento del condominio”. (Artículo 6.3 Decreto Ley 268/94).

La Ley 8/2022, de 10 de enero, que revisa el régimen de propiedad horizontal, modificando el Código Civil, el Decreto-Ley n°268/94, de 25 de octubre, y el Código Notarial ha inspirado la introducción unos meses después de estas medidas en el ordenamiento jurídico español (DE LARA VENCES, 2024, 1001-1022).

El artículo 30 de la Ley 675 de 2001 sobre el régimen de la propiedad horizontal en Colombia establece la posibilidad de que una vez que el obligado al pago incurra en una situación de mora, podrá reclamársele un interés por encima del legal del dinero, con el límite de multiplicar éste por 1,5. (DE LARA VENCES, 2023b, 162-163)

En Perú se aprobó el 27 de mayo de 2023 el Decreto Legislativo n°1568 del Régimen de Propiedad Horizontal por el que se aprueban dos medidas de carácter disuasorio y sancionador a la vez, consistente en inscribir la deuda en la Partida Registral e incluirla en un registro de morosidad, lo que pondrá trabas a una posible transmisión de la titularidad dominical del inmueble y le afectará en posibles pretensiones crediticias futuras.

*Trabajo recibido el 11 de marzo de 2024 y aceptado
para su publicación el 20 de mayo de 2024*