

## SERVICIO DE ASESORÍA

---

### **Presupuesto extraordinario para pintar la vivienda de un moroso.**

Publicado el 2023-04-12

#### **CONSULTA**

En una Comunidad de Propietarios de viviendas adosadas, tenemos un moroso recalcitrante que es propietario de cuatro de ellas contra el que se están realizando, sin éxito, todas las medidas que procede para el cobro de las deudas pero este no es el motivo de la consulta.

El motivo de la consulta es que las viviendas necesitan pintura con urgencia y a todos los comuneros, con excepción del comunero moroso, les parece que no procede la aprobación de un presupuesto extraordinario para el pintado de toda la comunidad a recaudar globalmente por coeficiente porque consideran, en mi opinión acertadamente, que, como mínimo a corto plazo, acabaran pagando entre todos los comuneros no morosos la pintura de las cuatro viviendas del comunero moroso.

He pensado el siguiente enfoque estratégico para afrontar el tema pero me quedo más tranquilo si Usted me puede asesorar en el ámbito legal.

- Se trataría de pedir un presupuesto de pintura con iguales mediciones a varias empresas de pintura en el que se obtuviese, como mínimo, un desglose del tipo: Casa 1, casa 2, ... ,casa 20 y zonas comunes.

- Proceder a incluir en el orden del día de la reunión de la junta de propietarios la aprobación del presupuesto para pintura y proponer como manera de recaudación cobrar a cada vivienda su presupuesto y solo repartir por coeficiente la parte de zonas comunes, advirtiendo que solo se pintarán aquellas viviendas que paguen su cuota del presupuesto extraordinario.

- Para ello creo que se debería hacer constar en el acuerdo expresamente lo dispuesto en el Artículo 9<sup>º</sup> LPH Apartado 1.e) Son obligaciones de cada propietario: Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Según mi modesto entender, desde el momento en qué gran parte del presupuesto de pintura estaría individualizado, también se podría condicionar su ejecución casa por casa, en base al pago individualizado de la correspondiente cuota extraordinaria. ¿Consideran Ustedes que mi planteamiento estratégico es legalmente correcto?

Como segunda consulta complementaria a la anterior, ¿qué pasaría si el comunero moroso atendiera el pago únicamente del presupuesto extraordinario indicando en la transferencia bancaria una descripción clara de su intención? Debe tenerse en cuenta que en los estatutos de la CP no consta que los cobros se apliquen a las deudas más antiguas. Mi parecer llegado este extremo sería que nos veríamos obligados a pintarle las cuatro casas sin posibilidad de aplicar el cobro a deudas ordinarias o extraordinarias más antiguas. ¿Consideran Ustedes que estoy en lo cierto?

## **RESPUESTA**

Entiendo perfectamente el conflicto y las pocas ganas del resto de propietarios de pagar unos gastos de reparación de fachada que el moroso no va a asumir voluntariamente.

Pero teniendo en cuenta que:

1º.- La fachada del complejo (sea edificio sean adosados) es elemento común por naturaleza y a su conservación y mantenimiento deben contribuir todos los copropietarios con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo (salvo disposición estatutaria en contra) .

2º.- Y que los gastos susceptibles de individualización son en general los relativos a suministros y servicios, pero no los referidos a reparaciones de elementos comunes.

Entonces la estrategia que planteas, muy sugerente por cierto, puede presentar problemas legales si alguien impugna un acuerdo de este tipo. No puedo garantizar que no prospere una impugnación pero también he de decirte que impugnar judicialmente un acuerdo es caro y arriesgado en todo caso. Todo depende de las ganas y arrojo del moroso en cuestión.

Quizás podáis asumir el riesgo. Si lo impugna siempre os podéis allanar. Pero teniendo en cuenta lo dicho.

En cuanto a la segunda cuestión que planteas, si el propietario imputa el pago a una determinada partida hay que respetarlo. Solo cuando el deudor no hace imputación de pagos (cuando no designa que es lo que esta pagando con su ingreso) puede llevarse ese pago a liquidar la deuda más antigua. Si el moroso paga la derrama extraordinaria e indica en su transferencia que esta pagando precisamente esa partida, habrá que asignar ese ingreso a dicho concreto gasto y llevarlo a efecto.

Hay que tener en cuenta que el propietario moroso no podrá impugnar el acuerdo que adopte la comunidad por cuanto conforme a lo dispuesto en el art.º 18.2 LPH *“para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a su consignación judicial”*.

También debo indicarte que a veces los jueces son reacios a aplicar este veto a la impugnación.

Juan Romaguera

Abogado