

Inmobiliario

Financiación externa para realización de obras de rehabilitación de edificios en propiedad horizontal

Un universo de problemas insospechados se abre cuando la comunidad o sus miembros deben acudir a la financiación externa para pagar las cuotas de rehabilitación del edificio.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. El caso

Se trataba de un apartotel en propiedad horizontal. La gestión del uso arrendaticio había sido encomendada a una empresa de servicios. Se aprueba un acuerdo comunitario para reformar las instalaciones privativas que comportaba una solicitud de financiación externa a repartir entre los propietarios. De los datos de la sentencia no consta cómo se haría este reparto ni si la financiación sería solicitada por la comunidad, por una empresa de servicios o por la suma de los respectivos propietarios de los apartamentos. Tampoco se puede adivinar con qué mayoría se tomó el acuerdo.

2. La sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias

Según la Sentencia 115 /2021, de 15 marzo de la Sección 6.ª de la Audiencia de Asturias, es nulo el acuerdo comunitario por el que se impone de manera indivisible a todos los propietarios la financiación externa para acometer las reformas correspondientes:

Llegamos así al último motivo del recurso, que resulta ser el que realmente anima e inspira la discrepancia, porque la recurrente admite que está obligada a contribuir a los

gastos comunes que implica la renovación de los apartamentos, pero no que dicha contribución tenga que realizarse acudiendo en conjunto a la financiación externa argumentando que ello comporta un coste adicional que no tiene por qué soportar, de manera que el acuerdo le causa un perjuicio injustificado.

En este orden de cosas debe decirse que en efecto el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal obliga a contribuir a los gastos comunes, sean estos ordinarios o extraordinarios, pero a nada más, de manera que no puede imponerse la financiación externa de esa obligación al propietario que desee pagar la derrama con fondos propios evitándose el coste del crédito.

Ésa es cuestión de mera oportunidad o conveniencia y sometida exclusivamente al criterio de cada propietario, que podrá sumarse a quienes opten por esa alternativa o por el contrario pagar la derrama con fondos propios, siempre que lo haga en la fecha designada a tal efecto por la comunidad para todos ellos.

El hecho de que años atrás se hubiera financiado así la inversión decidida por la comunidad no constituye un precedente vinculante para lo sucesivo y tampoco puede decirse que lo contrario perturbe gravemente el funcionamiento de la comunidad; bastará a tal fin que se establezca un plazo de adhesión al proyecto de financiación para que se conozca con exactitud los propietarios que

deseen acogerse a esta fórmula definiendo el principal a recabar de la entidad de crédito, y que se determine también el plazo en que habrá de satisfacerse la derrama, de modo que en este punto se estima el recurso.

3. Comentario

(1) Según el artículo 9.1e de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), el propietario está obligado a «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».

(2) Se trata de una norma que disciplina (parcialmente) las relaciones internas entre comunidad y propietario. El titular del crédito será la comunidad y este crédito tendrá contra el propietario el privilegio al que la norma se refiere a continuación. La determinación del montante del crédito es también competencia de la comunidad, que lo hará mediante acuerdo, tomado con las respectivas mayorías previstas en los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Repárese en que el propietario carece de protección o de expectativa en cuanto al montante del coste de las obras que pueda acordar la comunidad, excepto en la hipótesis del artículo 17.4, que no parece ser la de nuestro caso. Con esta excepción señalada (costes por obras o servicios no precisos para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble), el propietario está sujeto al poder de voto de la mayoría, y no existe *a priori* un límite cuantitativo al coste que pueda comportar un acuerdo, que no por costoso requiere unanimidad.

(3) La siguiente disposición que nos interesa considerar es el artículo 22 de la ley. Según su tenor, «[l]a comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior [...]».

El artículo 22 es rico en suposiciones implícitas, que importan en nuestro caso. Primero, ni este precepto ni ningún otro limitan la competencia de la junta para endeudarse. Y aquí hemos de distinguir entre la toma de un acuerdo colectivo para acometer (eventualmente con deuda) una actividad u obra de los artículos 10 y 17 y la celebración por el órgano representativo —y para la comunidad— de un contrato de endeudamiento con una entidad financiera; por ejemplo, para tener un fondo de reserva contra las eventualidades de morosidad).

(4) Segundo, la celebración de contratos a cargo de la comunidad no requiere propiamente acuerdo comunitario; no es que se puedan celebrar (como en las sociedades mercantiles) contratos sin acuerdo comunitario autorizante, sino que la ley no prevé ninguna vinculación del régimen de mayorías a la circunstancia de que luego tenga que celebrarse un contrato con tercero para ejecutar aquél. El salto del acuerdo al contrato queda en la penumbra de la ley. Tercero, el propietario es deudor subsidiario (y mancomunado divisible), pero sólo hasta

el límite de la cuota que deba por el artículo 9.1e y siga impagada frente a la comunidad. Si el propietario está al corriente de sus pagos con la comunidad, puede oponer esta situación como excepción perentoria a la reclamación que individualmente le formule el acreedor externo. Cuarto, el artículo 22 está suponiendo que la deuda externa de la comunidad no ha sido asumida ya en todo (solidaria) o *pro parte* (mancomunada divisible) por todos o algunos de los propietarios en cuestión. Si ha sido asumida, como cofiador parciario o codeudor parciario, el propietario no puede oponer a tercero la excepción perentoria basada en hallarse al corriente en sus deudas con la comunidad. La distinción con el supuesto tercero anterior es de considerable tamaño. En efecto, según el artículo 22, el propietario no debe cuota si no se ha fijado ésta por acuerdo de junta. En cambio, el propietario codeudor o cofiador debe con independencia de que la comunidad haya sido debidamente convocada para la fijación de la cuota ordinaria o extraordinaria. Reparemos en que ninguna comunidad de propietarios tiene incentivos naturales para autoconstituirse con el fin de distribuir deuda entre sus miembros.

(5) Descendamos ahora al caso concreto y propongamos reglas de solución a la controversia planteada.

(6) Cada propietario tiene derecho a que la comunidad fije un presupuesto de obras sin el coste añadido de la financiación externa. De hecho, tiene lógica que, antes de acordar esta financiación, se acuerde la naturaleza de las obras y el presupuesto de gastos a precio de contrata. La cuota así establecida obliga en los términos ordinarios. Conforme a las

(6) exigencias de la buena fe, el propietario moroso no puede objetar a la financiación externa vinculante.

(7) La comunidad puede acudir a financiación externa que cubra la derrama de los propietarios que quieran sumarse a esta financiación. En este caso, es preciso que se determine una distinta y separada cuota de gastos repercutible a los propietarios que se sumen a la financiación.

(8) Esta deuda financiera de la comunidad podrá ser concertada por la comunidad como tal o por la comunidad en concurrencia con los propietarios que acudan a la financiación. Será la entidad financiera la que determinará ésta y otras condiciones de la financiación, como es lógico, y con qué garantías quiere contar. Si los propietarios se suman de una manera u otra al contrato financiero, responderán de esta cuota y de su deuda al margen del artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal.

(9) El propietario que esté al tanto de su «cuota de derrama» no financiada no deberá concurrir subsidiariamente por el artículo 22 a cubrir *pro parte* la «cuota de financiación», porque no es una cuota por él debida. Distinto es si, como ya se ha indicado, el propietario en cuestión concurre en la condición de deudor de la financiación y en la forma en que tenga lugar esta concurrencia.

(10) Pero la comunidad sí responderá de esta deuda con el resto de los elementos comunes que puedan separarse e individualizarse

del inmueble; prácticamente, las cuentas bancarias de la comunidad. Repárese en esto: la comunidad no puede acordar pagar al acreedor con estos depósitos comunes, pero el acreedor sí los puede embargar porque su derecho en este caso es independiente de que un propietario sea o no deudor de la cuota de financiación. Una cosa es el crédito contra el propietario y otra cosa es un activo de la comunidad, como una cuenta bancaria, sin importar de qué fuentes se haya nutrido la cuenta.

(10) La comunidad puede, con la mayoría ordinaria residual, pignorar al financiador los créditos que tenga contra todos los propietarios en virtud del artículo 9.1e, sea cuota de derrama o cuota de financiación. No puede pignorar, en cambio, las cuotas por gastos ordinarios de la comunidad, pues este crédito no es cedible.

(11) La comunidad tiene derecho a conseguir del propietario que no se financia externamente la misma facilidad de prefinanciación que la que obtendrá del financiador externo. Si el banco acredita desde el principio todo el montante del coste financiado, la comunidad tiene derecho a obtener de los propietarios en un solo pago el montante de toda la derrama correspondiente a este propietario. Ningún propietario tiene en la Ley de Propiedad Horizontal un derecho subjetivo a que sus deudas con la comunidad (salvo la de gastos ordinarios) se distribuyan periódicamente y a plazos.