

OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. ANÁLISIS COMPARADO DEL DERECHO ESPAÑOL Y PORTUGUÉS

OBLIGATION TO CONTRIBUTE TO HORIZONTAL PROPERTY. COMPARATIVE ANALYSIS OF SPANISH AND PORTUGUESE LAW

DOI: 10.19135/revista.consinter.00018.47

Recibido/Received 24/08/2023 – Aprobado/Approved 10/04/2024

*Carlos de Lara Vences*¹ – <https://orcid.org/0000-0001-5693-4417>

Resumen

La problematización analizada es la aportación que la regulación del derecho portugués de la obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble ha influido en las recientes reformas legislativas del ordenamiento jurídico español. La hipótesis de investigación que aquí se plantea es la influencia que ha tenido el derecho portugués, con relación a la obligación de pago por parte de los condueños de las comunidades de propietarios en España. El procedimiento metodológico es el análisis del derecho comparado, siguiendo el método de investigación dogmático jurídico simple, mediante el análisis del derecho positivo, la jurisprudencia y la doctrina científica. La conclusión final es la influencia que ha tenido en nuestra regulación de la obligación de pago en la propiedad horizontal, mediante la asimilación del contenido de las reformas legislativas previamente realizadas en el ordenamiento jurídico portugués. Existen aspectos que deben mejorarse en la actual legislación española a través de la incorporación de medidas actualmente vigentes en el ordenamiento jurídico portugués, como es la incorporación de las derramas aprobadas al certificado sobre el estado de deudas con la comunidad para su incorporación a la escritura pública de transmisión de la titularidad dominical. Del mismo modo, sería conveniente introducir en la legislación portuguesa una afección real del inmueble en caso de transmisión del mismo, que sirva de garantía de cobro.

Palabras clave: contribución, obligación, pago, gastos, comunidad, copropiedad, sostenimiento, incumplimiento, edificio.

Abstract

The problematization analyzed is the contribution that the Portuguese law regulation of the obligation of co-owners to contribute to the expenses for the adequate maintenance of the property has influenced the recent legislative reforms of the Spanish legal system. The research hypothesis proposed here is the influence that Portuguese law has had, in relation to the payment obligation on the part of the co-

¹ Profesor Asociado Doctor de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos, 09001, Burgos, España. Email: cde@ubu.es, – <https://orcid.org/0000-0001-5693-4417>.

owners of the communities of owners in Spain. The methodological procedure is the analysis of comparative law, following the simple legal dogmatic research method, through the analysis of positive law, jurisprudence, and scientific doctrine. The conclusion is the influence it has had on our regulation of the payment obligation in horizontal property, through the assimilation of the content of the legislative reforms previously conducted in the Portuguese legal system. There are aspects that must be improved in the current Spanish legislation through the incorporation of measures currently in force in the Portuguese legal system, such as the incorporation of the approved spills into the certificate on the status of debts with the community for their incorporation into the public deed. transmission of proprietary ownership. Likewise, it would be advisable to introduce into Portuguese legislation a real affectation of the property in the event of its transfer, which serves as a guarantee of collection.

Keywords: contribution, obligation, payment, expenses, community, co-ownership, support, default, building.

Sumario: 1. Introducción; 2. Regulación Legal; 2.1. Desarrollo normativo; 2.2. Título constitutivo; 2.2.1. Comunidades con título constitutivo; 2.2.2. Comunidades sin título constitutivo; 2.3. Elementos; 2.3.1. Elementos privativos; 2.3.2. Elementos comunes; 2.3.3. Elementos comunes de uso privativo; 3. Contribución a los gastos comunes; 3.1. Naturaleza jurídica; 3.2. Gastos de conservación; 3.2.1. Distribución del gasto; 3.2.2. Delimitación temporal; 3.3. Gastos por innovaciones, 3.4. Gastos urgentes; 4. Incumplimiento de la obligación; 4.1. Determinación de la deuda; 4.2. Medidas disuasorias frente al impago, 4.3. Prescripción; 5. Tratamiento de la deuda en caso de transmisión de la propiedad del elemento privativo; 5.1. Certificación del estado de la deuda; 5.2. Obligatoriedad; 5.3. Exoneración y afectación real; 6. Fondo de reserva; 7. Consideraciones finales; 8. Referencias.

1 INTRODUCCIÓN

El objeto de estudio lo constituye el análisis de la regulación jurídica de la obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble en la legislación española y portuguesa. Esta obligación debe ser considerada como la más importante que ostentan los condueños en el régimen de la propiedad horizontal, de hecho, resulta una obligación esencial. Se analizarán los aspectos más importantes de esta obligación, tales como su objeto, los sujetos obligados al pago, su ámbito temporal, las consecuencias de su incumplimiento, la intervención de los órganos comunitarios, las consecuencias de la transmisión de la titularidad dominical de un elemento privativo y el fondo de reserva. Es importante comprender la configuración de los distintos elementos de la propiedad horizontal, así como la contribución a su conservación e innovación. Resulta esencial el criterio de distribución del gasto, así como la delimitación temporal de la obligación de contribuir de los condóminos. El completo análisis de una obligación jurídica debe contener también las consecuencias de su incumplimiento.

La problemática que se plantea es la influencia que el ordenamiento jurídico portugués ha tenido en el español, pero no solo desde una perspectiva pretérita sino también con vocación de análisis futuro, en el sentido de encontrar propuestas de mejora.

Para ello, se parte de la hipótesis de que toda regulación legal es susceptible de ser mejorada, y para ello, el análisis de la experiencia de ordenamientos jurídicos similares es un método que ayudará a realizar propuestas que enriquezca la

legislación española, conscientes de que la literatura científica debe ser la fuente de inspiración de los legisladores, o al menos, de los expertos que les asesoran. Ambos ordenamientos jurídicos contienen soluciones a los problemas que plantea la falta de pago de los comuneros para el mantenimiento y mejora de la comunidad de propietarios, por ello, se trata de extraer la parte que pueda inspirar o informar el derecho positivo.

El método de estudio utilizado es el dogmático jurídico simple, es decir, mediante la comparación entre los distintos textos legislativos que lo regulan, sin olvidar la aplicación práctica que de los mismos se desprende de la jurisprudencia y de la doctrina². Como procedimiento metodológico de investigación jurídica se ha utilizado el análisis de derecho comparado³.

El resultado de este estudio es que la obligación de contribuir en ambos ordenamientos comparte una misma naturaleza jurídica. El legislador nacional no debe detenerse en el análisis aislado de las instituciones de su propio ordenamiento, sino que resulta muy conveniente el análisis comparado con otros. La regulación de ambos ordenamientos jurídicos ha sido bastante paralela, destacando que la reforma de la legislación portuguesa realizada en enero de 2022 informa claramente a la española de junio de ese mismo año, especialmente en lo que se refiere a la aprobación de medidas disuasorias frente al impago. No obstante, queda pendiente para una posible futura reforma de la Ley de Propiedad Horizontal española, la ampliación del ámbito objetivo del certificado de estado de cuentas con la comunidad en el caso de transmisión de la titularidad dominical del elemento privativo. Respecto a la propuesta reforma de la legislación portuguesa, en el caso de transmisión de la propiedad sería conveniente introducir la afección real del inmueble transmitido a la deuda del transmitente, como plena garantía del cobro de la misma.

2 REGULACIÓN LEGAL

2.1 Desarrollo Normativo

La propiedad horizontal en Portugal viene regulada fundamentalmente a través del Decreto Ley 268/94, de 25 de octubre, así como por el Capítulo VI (Propiedad Horizontal), Título II (Del derecho de propiedad) del Libro III (Derecho de cosas) del Código civil, concretamente en los artículos 1414 a 1438 del Código civil portugués⁴. Ambas normas fueron objeto de reforma a través de la Ley n°

² Método que desarrolla su investigación haciendo el mismo énfasis en la norma, la doctrina y la jurisprudencia. COURTIS considera que la dogmática jurídica es el método científico del Derecho por excelencia. COURTIS, Christian, *Observar la ley: Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica*, Trotta, Madrid, 2006, p. 105.

³ CRUZ VILLALÓN considera que el análisis del derecho comparado «facilita llevar a cabo el contraste del modo como en otros ordenamientos nacionales se da respuesta a problemas relativamente similares». Considera que las sucesivas reformas legales «encuentran sus raíces en la toma en consideración del funcionamiento de modelos legales alternativos presentes en otros países». CRUZ VILLALÓN, Jesús, «La metodología de la investigación en el derecho del trabajo», *Temas Laborales*, núm. 132/2016, p. 98.

⁴ Decreto-Ley N° 47344, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Código Civil portugués, publicado en la Gaceta Oficial n° 274/1966, de 25 de noviembre de 1966. En adelante se citará con la abreviatura CCP.

8/2022 que revisa el régimen de propiedad horizontal, modificando el Código Civil, el Decreto-Ley n.º 268/94, de 25 de octubre⁵ y el Código Notarial con entrada en vigor el 10 de abril. Esta norma fue promulgada el 10 de enero de 2022, fecha en la que fue publicada en el Diario da República n.º 6/2022, serie I del 10-01-2022. Fue objeto de reforma a través de la Declaración de Rectificación n.º 5/2022 de 8 de febrero de 2022, y publicada en el Diário da República n.º 27/2022, serie I del 2022-02-08, por la que se añade el apartado 3 del art. 1424.º-A del Código Civil.

En España, la propiedad horizontal se regula a través del artículo 396 CC español⁶ y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal⁷. Esta última norma ha sido objeto de tres grandes reformas: la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y 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. La Ley 8/1999 se promulgó como consecuencia de una iniciativa legislativa por popular promovida por el Consejo General del Colegio de Administradores de Fincas de España. Según su exposición de motivos, su objetivo es la lucha contra la morosidad. La Ley 8/2013 profundizó en esta reforma. Por último, la Ley 10/2022 introdujo modificaciones en cuanto a la reclamación de deudas comunitarias e introdujo lo que denominó medidas disuasorias frente a la morosidad.

Las formas de regulación de la propiedad horizontal en los distintos ordenamientos jurídicos son las siguientes: su inclusión en el Código civil del país de que se trate, mediante la promulgación de una ley especial, o a través de un sistema mixto de regulación, que incluya regulación parcial en el Código Civil y parte en una ley especial. Tanto la regulación española como la portuguesa sigue el sistema mixto de regulación.

2.2 Título Constitutivo

2.2.1 Comunidades con título constitutivo

Tanto en el derecho español como en el portugués, la descripción de las comunidades de propietarios se realiza a través del título constitutivo. Estas comunidades son las acreedoras habituales de la obligación de pago para el adecuado sostenimiento del inmueble

Común a ambos ordenamientos es la obligación de que en el título constitutivo se describan todos los elementos privativos de la comunidad. En el caso del artículo 1418.1 CCP tan solo se exige la relación de los elementos privativos, sin embargo, en el supuesto del artículo 5 LPH no solo es necesario la relación los

⁵ Decreto-Ley N.º 268/94, publicado en Diário da República n.º 247/1994 de 25 de octubre de 1994. En adelante se citará con la abreviatura DL94.

⁶ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil español, publicado en la Gaceta de Madrid n.º 206, de 25 de julio de 1889. En adelante se citará con la abreviatura CCE.

⁷ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, publicada en el Boletín Oficial del Estado n.º 176, de 23 de julio de 1960. En adelante se citará con la abreviatura LPH.

elementos privativos, sino también la de los comunitarios cuando se refiere a «los servicios e instalaciones con que cuente el» edificio. Es más, en el derecho español se exige la descripción pormenorizada de los elementos privativos, incluso de sus anejos inseparables (trastero y/o garaje), en su caso. Es más acertada la descripción completa del elemento privativo, lo cual es propio de la legislación hipotecaria española, concretamente del artículo 8.4º LH⁸ que cumple con la exigencia del artículo 5.I. LPH: «la descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria».

Pero más importante que la descripción de los elementos privativos del edificio, es la fijación en el título constitutivo de las cuotas de participación a asignar a cada elemento privativo⁹. En este sentido, el artículo 1418.1 CCP se refiere a la necesidad de que el título constitutivo fije el valor relativo de cada fracción, y los artículos 3.V y 5.II LPH se refieren a la exigencia de fijación de cuota de participación. Aunque la denominación sea distinta, sin embargo, su significado es el mismo. Se trata del índice porcentual que sirve como base para la participación en las cargas y beneficios comunitarios según dispone el artículo 3.IV LPH. De cara a la obligación de contribuir, su correcta determinación resulta fundamental.

El artículo 1418.2.b) CCP contiene como mención del título constitutivo el reglamento del condominio, al igual que también lo hace el artículo 5.III LPH denominándolo estatutos. Hay que destacar que ambos ordenamientos se refieren a los estatutos comunitarios con carácter potestativo y no obligatorio. Su importancia radica en la posibilidad de que estos introduzcan sistemas distintos de contribución, como posteriormente se examinará.

2.2.2 Comunidades sin título constitutivo

Ambas legislaciones se refieren a las comunidades de propietarios que carecen de título constitutivo. Mientras que el artículo 1416.1 CCP dispone que aquellas comunidades de propietarios cuyo título constitutivo sea nulo por no cumplir los requisitos descritos en el artículo 1418.1 CCP, no se registrarán por las normas reguladoras de la propiedad horizontal sino por el régimen de la copropiedad ordinaria. Esta conclusión no solo debe aplicarse a aquellos edificios con título constitutivo nulo, sino también cuando se carece de él. En estos supuestos, salvo prueba en contrario, se presume igual la participación de los copropietarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1403.2 CCP, presunción esta que también es reconocida en el artículo 393.II CCE.

Sin embargo, el artículo 2.b) LPH considera aplicable la Ley de Propiedad Horizontal a aquellas comunidades que carecen de título constitutivo, siempre que reúnan los requisitos del artículo 396 CCE: que los elementos privativos sean «susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública» con la correlativa propiedad de los elementos comunes. Esta aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal no es

⁸ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 58, de 27 de febrero de 1946. Se citará como LH.

⁹ Tanto el artículo 1418.1 CCP como el artículo 5.II LPH, utilizan el verbo «fijar».

completa, sino limitada al régimen jurídico de propiedad, de los elementos comunes y privativos, así como a los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios. Queda por determinar si la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble es una obligación recíproca de los comuneros, al poder considerarse que, dada la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, un condueño es deudor respecto a los demás y acreedor del resto de copropietarios. Entiendo que sería una interpretación forzada y que en realidad la acreedora sería la comunidad de propietarios y deudores los comuneros, por lo que no hay reciprocidad en la obligación de contribuir. Por lo tanto, al igual que en el sistema portugués, en el ordenamiento jurídico español y respecto a la contribución a los gastos comunitarios regirán las normas de la copropiedad ordinaria.

2.3 Elementos

La propiedad horizontal se fundamenta en la existencia de elementos privativos y comunes del edificio, así como que, por el hecho de ser propietario en exclusiva de un elemento privativo, se es copropietario de los elementos comunes. Además, son inseparables ambas propiedades, por lo que no puede haber transmisión de la titularidad dominical de un elemento privativo sin que ello implique a su vez la transmisión de la copropiedad de los elementos comunes. Tampoco puede enajenarse la parte proporcional de los elementos comunes de forma independiente a los privativos.

2.3.1 Elementos privativos

Puede hacerse una definición común de los elementos privativos del edificio, ya que son definidos de forma significativamente similar en los artículos 1414 y 1415 CCP y 396 CCE. En estos preceptos legales se detallan los caracteres que deben tener los elementos privativos.

En primer lugar, hay que destacar la posibilidad de que sean susceptibles de ser propiedades diferentes entre sí, con propietarios distintos, como así se desprende de los artículos 1414 CCP y 3.a) LPH. En este sentido, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 1420.1 CCP y 3.a) LPH que hacen referencia al carácter exclusivo del derecho de propiedad que cada condueño ostenta sobre su elemento privativo.

En segundo lugar, los elementos privativos deben cumplir con el requisito del artículo 396 CCE de tener «salida propia a una parte común del edificio o a la vía pública». Hay que destacar que el texto transcrito literalmente es común a ambas legislaciones, por lo que una de ellas hizo suya el texto de la otra. Teniendo en cuenta que la modificación del artículo 396 CCE que introdujo dicha redacción se llevó a cabo mediante la Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas, y que el Código civil portugués fue aprobado por Decreto Ley nº 47344 de 25 de noviembre de 1966, se deduce que la legislación portuguesa se nutrió de la legislación española, sirviendo ello para enriquecerla.

2.3.2 Elementos comunes

Ni la legislación portuguesa ni la española contienen una definición de los elementos comunes, si bien hacen una enumeración de estos. En este sentido, el artículo 1421.1 CCP relaciona los elementos comunes del edificio, mientras que en el artículo 1421.2 se relacionan aquellos que se presumen comunes. Del mismo, el artículo 396 CCE también hace una relación de los que considera elementos comunes del edificio. En ambos casos estamos un sistema de *numerus apertus*. Toda vez que los artículos 1418.1 CCP y 5.I LPH obligan a relacionar y describir en el título constitutivo de la propiedad horizontal los elementos privativos, podemos considerar como elementos comunes aquellos que no hayan sido expresamente definidos como privativos en el citado título.

La distinción que realiza el artículo 1421 CCP entre elementos comunes y aquellos que se presumen comunes, recuerda a la distinción que la jurisprudencia española realiza entre elementos comunes por naturaleza y por destino¹⁰. Son elementos comunes por naturaleza aquellos que no pueden ser desafectados de tal condición por imprescindibles, mientras que los que son por destino sí que pueden ser objeto de desafectación¹¹.

Resulta esencial destacar, que ambos ordenamientos consideran que estamos ante un supuesto de titularidad *ob rem*, en el sentido de que se es copropietario de los elementos comunes en la proporción establecida en la fracción o cuota de participación, solamente por el hecho de ser propietario de un elemento privativo de la comunidad¹².

2.3.3 Elementos comunes de uso privativo

En ambos ordenamientos jurídicos existe la posibilidad de que se conceda a un copropietario el uso exclusivo de un elemento común. En el derecho portugués se reconoce expresamente en el artículo 1421.3 CCP mientras que en el derecho español se reconoce esta posibilidad en los artículos 396.II CCE y el artículo 9.1 LPH¹³.

¹⁰ SAP Madrid, Sec. 8.ª, 396/2022, de 6 de octubre, ECLI:ES:APM:2022:14270; SAP Alicante, Elche, Sec. 9.ª, 358/2022, de 11 de julio, ECLI:ES:APA:2022:1134; SAP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 305/2022, de 8 de julio, ECLI:ES:APPO:2022:1895, entre otras muchas.

¹¹ STS 402/2012 de 18 de junio, ECLI:ES:TS:2012:5771. «Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación».

¹² RDGSJFP de 15 de junio de 2020, (BOE de 23 de noviembre de 2020)

¹³ SAP Madrid, Sec. 25.ª, 370/2022, de 31 de octubre, ECLI:ES:APM:2022:15044. «La posibilidad del uso privativo de un elemento común de la propiedad horizontal aparece explícitamente admitida en el propio artículo 396 del Código Civil, al referirse a los servicios o instalaciones comunes, " incluso aquellos que fueren de uso privativo", y en el artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, al establecer como obligación de cada propietario la de " respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios"».

3 CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES

3.1 Naturaleza Jurídica

La obligación de contribuir por los propietarios de los elementos privativos a la debida conservación de los elementos comunes del edificio es definida jurisprudencialmente como una obligación *propter rem*, en el sentido de que la obligación no se debe a una cualidad personal del deudor, sino derivada de la titularidad dominical del elemento privativo, lo que correlativamente implica la copropiedad de elementos comunes¹⁴. Sin perjuicio de que pudieran existir otros obligados al pago en su condición de responsables de la deuda, el único deudor de esta obligación es el propietario del elemento privativo. En este sentido, hay que destacar la Sentencia Tribunal de Apelación de Coimbra de 28 de junio de 2022 (Causa N° 1489/20.7T8VIS.C1) que señala: «la obligación de pagar las cuotas de condominio prevista en el artículo 1424 del Código Civil es una obligación *PROPTER REM*, impuesta al condómino de la fracción». En el mismo sentido, la SAP Madrid de 30 de junio de 2021 y RDGRN de 25 de abril de 2012¹⁵.

3.2 Gastos de Conservación

3.2.1 Distribución del gasto

En primer lugar, hay que detenerse en analizar la regla general, para poder analizar posteriormente las excepciones a la misma.

La regla general es común a ambas legislaciones, en el sentido de que todos los copropietarios contribuirán a los gastos de conservación para el adecuado sostenimiento del inmueble en proporción a sus respectivas cuotas de participación. Así lo disponen los artículos 1424.1 CCP y 9.1.e).I LPH.

No obstante, como también disponen los anteriores preceptos legales, caben excepciones a dicha regla general. El artículo 1424.1 CCP comienza matizando la regla general señalando: «salvo disposición en contrario». El artículo 9.1.e).I. refiere «con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido».

En el derecho español, si bien es cierto que de conformidad con el artículo 10.1.a) LPH la norma general es que deben contribuir todos los propietarios a los gastos de conservación conforme a sus cuotas de participación, también lo es que la misma puede encontrar excepciones en virtud de lo especialmente establecido, es decir, salvo que se acuerde otra forma de contribución o la exención de

¹⁴ BLASCO GASCÓ, Francisco de Paula, *Derecho civil. Obligaciones y contratos*, Tirant online, Valencia, 1998, DOCUMENTO TOL9.824; MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar, *Preferencia, prelación, prioridad y afectión real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*. Consejo Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001, pp. 104-106; y MUÑOZ GARCÍA, Carmen, *Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afectión del bien en caso de transmisión*, Dykinson, Madrid, 2006, p. 65.

¹⁵ SAP Madrid, Sec. 20.ª, 268/2021, de 30 de junio, ECLI:ES:APM:2021:8520. RDGRN de 25 de abril de 2012, BOE de 26 de mayo de 2012.

determinados propietarios, por acuerdo unánime de los copropietarios o así lo establezcan los estatutos comunitarios¹⁶. En el derecho portugués también se admite la excepción por la que se apruebe un sistema distinto de contribución, como así lo dispone el artículo 1424.2 CCP. No obstante, aquí surge una diferencia con el ordenamiento español puesto que mientras que este admite la posibilidad de un sistema de contribución distinto porque así lo acuerden los estatutos o la junta de propietarios, en el ordenamiento portugués la regla general podrá verse modificada cuando así lo prevean los estatutos comunitarios y a la vez, sea acordado en junta de propietarios. La consecuencia de este acuerdo es que se podrá aprobar el reparto por partes iguales o en función del beneficio que cause a cada copropietario. Al igual que en el sistema español de adopción de acuerdos, estos se rigen por el criterio de la doble mayoría, es decir, de propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

Otra excepción a la regla general es la contribución a los gastos de conservación de los elementos comunes de uso privativo. Aquí, la solución dada por el derecho portugués es distinta a la del español. El artículo 1424.3 CCP establece que los gastos de conservación de estos elementos comunes de uso privativo, son de exclusiva cuenta de quienes los usan con la excepción a que se refiere el artículo 1424.6 CCP, en el sentido de que si el estado de conservación de los elementos comunes de uso privativo descritos en el artículo 1421.3 CCP «afecta el estado de conservación o el uso de las demás partes comunes del edificio», el copropietario con uso exclusivo estará tan solo obligado a contribuir conforme a su cuota de participación, salvo que el deterioro de dichos elementos comunes se deba a su exclusiva responsabilidad. En el derecho español la regulación es distinta, puesto que, aunque el elemento común sea de uso privativo se mantiene la regla general de contribución por todos los copropietarios en función de su cuota de participación¹⁷. Cuestión distinta es que habitualmente los estatutos comunitarios o acuerdos adoptados en junta de propietarios, en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes, determinan una solución igual a la contenida en el artículo 1424.3 CCP, en el sentido de que quien lo usa generalmente sea quien tenga la obligación de contribuir a su conservación¹⁸. Pero nada impide que incluso los estatutos adopten habitualmente fórmulas intermedias como, por ejemplo, que la comunidad contribuya con la mitad de los gastos de conservación, mientras que el copropietario que disfruta del elemento común contribuirá con la otra mitad.

¹⁶ ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco Manuel, *El Estatuto de la Propiedad Horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la Propiedad Horizontal a través de la figura del estatuto*, Comares. Granada, 1999, p. 484 «En relación con las principales manifestaciones que puede adoptar el pacto expreso son dos las fórmulas más habituales: una de contenido negativo y la otra de contenido positivo. La primera consiste en incluir en el estatuto una cláusula específica, en la que expresamente se establezcan que los titulares de determinados pisos o locales no están obligados a contribuir al sostenimiento de uno o varios gastos. La segunda viene determinada por la atribución del derecho de uso exclusivo que la comunidad concede a uno o varios propietarios sobre uno o varios elementos y servicios comunes, derecho que lleva inherente la obligación de costear el mantenimiento de dicho elemento común».

¹⁷ En este sentido, entre otras, la SAP Madrid, Sec. 19.ª, 280/2022, de 27 de septiembre, ECLI:ES:APM:2022:13468 y SAP A Coruña, Sec. 5.ª, 265/2021, de 20 de julio, ECLI:ES:APC:2021:1740

¹⁸ SAP Málaga, Sec. 4.ª, 607/2021, de 22 de octubre, ECLI:ES:APMA:2021:4843.

Dentro del artículo 1424 CCP se establecen dos excepciones expresas a la regla general de contribución a los gastos de conservación comunitarios: ascensores y rampas de acceso, y plataformas. La primera de ellas aparece regulada en el artículo 1424.4 CCP y dispone que solo contribuirán a los gastos de ascensores aquellos propietarios que puedan disfrutar de dicho elemento común. Esta excepción sigue la lógica jurídica del artículo 1424.3, en el sentido de considerar que, en los supuestos de elementos comunes de uso exclusivo de algún copropietario, solo estos tienen la obligación de contribuir. Respecto de las rampas y plataformas solo contribuirán a su conservación aquellos propietarios que hayan contribuido a su instalación, quienes además tendrán derecho exclusivo de uso de estas. No obstante, cualquier otro copropietario podrá usarlas con posterioridad siempre que pague lo que le correspondía respecto de los gastos de instalación y conservación, como así lo dispone el artículo 1426.5 CCP. En el derecho español, la conservación de los ascensores, rampas y plataformas corresponde a todos los copropietarios en función de su cuota de participación, salvo que estatutariamente o por acuerdo de la junta de propietarios se establezca otra cosa.

Común a ambos ordenamientos jurídicos, es la imposibilidad de que cualquier copropietario pueda alegar que no le corresponde el pago de los gastos de conservación de los elementos comunes, fundamentándolo en que no hace uso de estos o a la renuncia de su copropiedad. Esta renuncia sería nula al tratarse de una titularidad *ob rem*. Así se pronuncian los artículos 1420.2 CCP y 9.2 LPH. Este último precepto establece como excepción el límite de disidencia aplicable a los supuestos de innovaciones, pero no a gastos de conservación.

Corresponde a la asamblea general de propietarios determinar las cantidades que debe pagar cada copropietario para el sostenimiento del inmueble, así como las fechas de cumplimiento de sus obligaciones de pago, conforme dispone el artículo 6 del Decreto Ley 268/94, siendo una regulación prácticamente similar a la prevista en el artículo 14.b) y c) LPH, puesto que los presupuestos se aprobaran en las juntas generales ordinarias con una periodicidad mínima anual según dispone el artículo 16.1 LPH.

3.2.2 Delimitación temporal

Resulta importante delimitar temporalmente quien está obligado al pago, sobre todo, en los supuestos de transmisión de la titularidad dominical del elemento privativo que conlleva, además, la transmisión de la copropiedad proporcional de los elementos comunes. En Portugal corresponderá el pago a quien es propietario en el momento de la adopción del acuerdo, según dispone el artículo 1424.1 CCP, aunque el artículo 1424.A.4 CCP considera que el adquiriente de un elemento privativo será responsable de los pagos que venzan con posterioridad a la transmisión dominical. Debido a que este último precepto es resultado de la reforma de 2022, y que el certificado de deudas a aportar en los contratos transmisores de la propiedad debe contener las deudas aprobadas y no vencidas, parece que será responsable del pago

quien sea propietario en el momento de su vencimiento, es decir, desde el momento que sean exigibles según lo acordado en junta de propietarios¹⁹.

En el derecho español corresponde a quien lo es en el momento de la exigibilidad del pago con independencia de la fecha de adopción del acuerdo, según dispone el artículo 17.11 LPH. La junta de propietarios determinará la fecha en que deba realizarse el pago y llegados a la misma, de conformidad con el artículo 21.1 LPH el pago es exigible y en caso de no efectuarse se entenderá que el deudor está incurrido en mora y serán exigibles los intereses correspondientes.

3.3 Gastos por Innovaciones

Se entiende por innovación aquellas obras o actuaciones que no son necesarias para la conservación, mantenimiento y habitabilidad del inmueble²⁰. En el derecho español se configura el concepto de innovación desde una perspectiva negativa, es decir, el artículo 10.1.a) LPH define lo que es una obra o actuación necesaria y todas las obras o actuaciones que no se puedan incluir en esa definición, serán innovaciones²¹.

El derecho portugués contiene una regulación más sencilla que la española respecto del régimen de adopción de acuerdos para la realización de innovaciones comunitarias. La sencillez es una característica que mejora cualquier ordenamiento jurídico, siendo su regulación en España excesivamente compleja y confusa. Conforme a la legislación portuguesa se puede aprobar una innovación por la siguiente doble mayoría: simple de propietarios y de dos terceras partes de las cuotas de participación del total del edificio según dispone el artículo 1425.1 CCP. Sin embargo, el artículo 1425.2 CCP contiene una excepción a dicha regla general respecto de la instalación de ascensores e instalación de conducciones de gas, puesto que, para la aprobación de estas innovaciones en comunidades de propietarios con más de ocho elementos privativos, será suficiente un acuerdo por doble mayoría simple. De conformidad con el artículo 1426.1 CCP, los gastos por innovaciones serán a cuenta de todos los copropietarios en función de su cuota de participación,

¹⁹ REBÊLO, María Goreti “Alterações ao regime da propriedade horizontal”, *Actualidade jurídica Uría Menéndez*, núm. 58, 2022, pp. 187-191. «La Ley también reformuló el artículo 1424, añadiendo una nueva disposición (artículo 1424.º-A) del CC y modificar el artículo 54.º de la CN, con el fin de aclarar el régimen aplicable a cargas y deudas condominales. Por un lado, y en consonancia con parte de la doctrina y jurisprudencia, se aclara que los costos de conservación y disfrute son responsabilidad del condómino titular de las fracciones al momento de sus respectivas deliberaciones de aprobación de gastos (artículo 1424.º n.º 1 del CC) y que los costos de los derechos condóminos que vencen en fecha posterior a la transferencia de fracciones son responsabilidad del adquirente (artículo 1424.º-A núm. 4 del CC). En otras palabras, por regla general, la responsabilidad El pago de la deuda se mide dependiendo de quién la posee en el momento de su deliberación (artículo 1424.º-A núm. 1 del CC)».

²⁰ En este sentido, POLO PORTILLA, María José, “Reparación necesaria o mejora en la Comunidad de propietarios”, *Opinión Sepin*, Julio 2020, SP/DOCT/106707.

²¹ Obras necesarias: «Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación». Artículo 10.1.a) LPH.

por remisión a lo dispuesto en el artículo 1424.1 CCP, incluso de aquellos que no hayan votado a favor de la innovación. No obstante, estos copropietarios podrán solicitar judicialmente su exclusión, que se aceptará en caso de que la autoridad judicial considere justificados los motivos de su negativa. Se considerará justificada cuando los gastos sean excesivos o no guarden proporción con la dignidad del edificio. Aun así, cuando el copropietario resulte exento de pago por considerar la autoridad judicial justificada su negativa, podrá participar en cualquier momento en los beneficios de la innovación cumpliendo con la obligación de contribuir a los gastos de su ejecución y mantenimiento.

En el derecho español, la regulación de estas innovaciones se realiza a través del artículo 17 LPH. La regla general es la aprobación por doble mayoría de propietarios y de cuotas de participación, obligando el acuerdo a todos los propietarios a pagar conforme a su cuota de participación, salvo las excepciones que se relacionan a continuación. El artículo 17.1 LPH se refiere a innovaciones de telecomunicaciones y energía renovable, y se exige una doble minoría suficiente de un tercio de los copropietarios, siendo estos quienes pagarán los gastos de instalación y mantenimiento. El artículo 17.2 LPH se refiere a actuaciones de accesibilidad universal a las que me referiré más adelante, y «a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común», que exigirá el voto favorable de la doble mayoría, con un límite de disidencia de doce mensualidades descontando ayudas, subvenciones y financiación en su caso. Si no se supera este límite de disidencia el acuerdo obligará a todos los copropietarios. El artículo 17.3 LPH se refiere al establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, excluidos los referidos en el artículo 17.1 LPH, los cuales podrán ser aprobados por la doble mayoría de tres quintas partes y obligan al pago a todos los propietarios. El artículo 17.4 LPH regula las «innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles». Para su aprobación se exige la doble mayoría de tres quintas partes y con un límite de disidencia de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. El artículo 17.5 LPH dispone que, para la instalación de puntos de carga de vehículos electrónicos, no hace falta acuerdo alguno sino mera comunicación previa a la comunidad. Todos aquellos acuerdos de aprobación de innovaciones que supongan modificación de los estatutos o del título constitutivo, salvo los que se refieren a los supuestos mencionados anteriormente, requerirán el voto favorable de la unanimidad de los propietarios y que lógicamente supone la unanimidad de las cuotas de participación.

Respecto de las innovaciones relativas a eliminación de barreras arquitectónicas consistentes en instalación de ascensores, rampas y plataformas elevadoras, según dispone el artículo 1425.3 CCP podrán ser instaladas en cualquier momento y sin necesidad de previo acuerdo comunitario al respecto, siempre que en el elemento privativo resida una persona con movilidad reducida y con la obligación de comunicarlo al administrador con 15 días de antelación. Ahora bien, en estos

casos la ejecución de la obra realizada y su mantenimiento será a costa del interesado y de quienes quieran contribuir a ellas, siendo ellos los únicos que podrán participar en las ventajas de su instalación. Si posteriormente, cualquier copropietario quiere participar de dichas ventajas, deberá pagar el coste de su ejecución y el de mantenimiento. En el derecho español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.b) LPH, cualquier copropietario en cuya vivienda o local resida, trabaje o preste servicios una persona con movilidad reducida, puede pedir la realización de obras e instalaciones que favorezcan la accesibilidad universal, las cuales se ejecutarán sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios. Si el coste de estas no excede de un límite de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, con exclusión de ayudas y subvenciones, deberán contribuir todos los copropietarios. Si excede, deberán pagar los copropietarios hasta este límite cuantitativo y el resto, deberá ser pagado por quien interese su instalación. Ahora bien, según dispone el artículo 17.2 LPH, si las actuaciones y obras de accesibilidad universal son aprobadas por la doble mayoría en junta de propietarios, será obligatoria la contribución de todos los propietarios, aunque su coste exceda de doce mensualidades.

3.4 Gastos Urgentes

Los gastos urgentes responden a actuaciones de estas características que sean necesarias para la adecuada conservación y mantenimiento del edificio. Ambos ordenamientos jurídicos ofrecen la misma solución ante la necesidad de actuaciones urgentes, consistente en que el administrador podrá adoptar las medidas necesarias ante estas situaciones. En estos casos, el administrador podrá actuar libremente ante situaciones de urgente necesidad, pero estará sometido a un control posterior. En lo que difieren ambos ordenamientos es en la intensidad de dicho control. El artículo 1436.1.r) CCP exige que el administrador convoque inmediatamente una junta de propietarios que deberá ratificar su actuación. Sin embargo, el artículo 20.c) LPH tan solo exige dar cuenta al presidente, aunque añade, y en su caso, a los propietarios. Es decir, el ordenamiento portugués exige la ratificación en junta de propietarios de la actuación del administrador, mientras que el derecho español se limita a exigir la mera notificación, una dación de cuenta, pero sin necesidad de que su actuación precise ratificación. Esta dación de cuenta puede darse al presidente o a los propietarios en junta, pero de la redacción literal del artículo 20.c) LPH parece deducirse que el administrador podrá elegir a quien practique la notificación.

Otra diferencia entre ambas legislaciones consiste en que el artículo 1427.1 CCP permite que cualquier copropietario pueda adoptar las medidas urgentes necesarias para la salvaguarda de los elementos comunes, siempre que no pueda realizarlo el administrador. El precepto señala que se realizará «a iniciativa de cualquier propietario», lo que debe interpretarse como que este podrá contratar la realización de las actuaciones urgentes. Aunque la legislación española no lo contemple, cualquier propietario podrá actuar en defensa de los elementos comunes en caso de urgente necesidad.

La realización de estas actuaciones conlleva un gasto para la comunidad que deberá ser pagado conforme a la regla general que determina que deberán contribuir

todos los copropietarios conforme a su cuota de participación, salvo las excepciones ya analizadas.

4 INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

4.1 Determinación de la Deuda

La reclamación en caso de impago se regula por el artículo 6 DL94, modificado por el artículo 4 de la Ley 8/2022, de 10 de enero. La fotocopia certificada del acta de la junta donde conste la determinación de la obligación de pago, siempre que reúna los requisitos formales esenciales que el artículo 1 DL94 establece para todas las actas comunitarias, será título ejecutivo suficiente contra aquel propietario que incumpla su obligación de pago en el plazo establecido²². Este título ejecutivo contendrá el principal objeto de reclamación, los intereses de demora al tipo legal, así como las sanciones pecuniarias que resulten procedentes. Así también lo dispone el artículo 10.5 de la Ley n° 91/95, de 2 de septiembre²³. No obstante, no será título ejecutivo respecto a otros conceptos, como pueden ser las costas procesales²⁴. Por lo tanto, la Ley tan solo exige para su reclamación, aportar junto a la demanda fotocopia certificada del acta donde se ha determinado la cantidad que tendrá que pagar cada copropietario y la fecha de su vencimiento. Conforme a la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de 9 de noviembre de 2022, (Causa n° 8240/20.0T8SNT-A.E1.S1) «los respectivos valores a pagar pueden resultar de meras operaciones aritméticas, lo que no pone en duda la certeza y exigibilidad de la cuota adeudada». Las actas que se limitan a contener la liquidación de la deuda contienen un mero ejercicio contable, pues solo cuantifican la cantidad adeudada, pero no constituirán título ejecutivo²⁵.

Ambos ordenamientos tan solo coinciden en la necesidad de aportar junto a la demanda un certificado. Lo que cambia es el contenido y el valor de este. En el derecho español y conforme a lo que dispone el artículo 21.3 LPH, se deberá

²² REBÊLO, María Goreti, “Alterações ao regime da propriedade horizontal”, *Actualidade jurídica Uría Menéndez*, núm. 58, 2022, pp. 187-191. «La Ley también aclaró, con la modificación del artículo 6 del Decreto-Ley 268/94, que el acta de la asamblea de condóminos que decidió el monto de las contribuciones a pagar anualmente por cada condómino y la fecha de vencimiento de las obligaciones respectivas, constituye un título ejecutivo, el cual debe considerarse que incluye el capital pendiente, los intereses de demora y las sanciones pecuniarias que se hayan impuesto, aprobados en asamblea de condóminos o que estén previstos en el reglamento del condominio».

Como señala la Sentencia del Tribunal de Apelación de Lisboa de 28 de abril de 2022, (Causa n° 672/21.2T8LSB.L1-8), «el acta a la que da fuerza ejecutiva el artículo 6, n° 1 del DL 268/94, de 25 de octubre, es aquella que contiene la deliberación constitutiva de la obligación de pagar la contribución de cada uno de los copropietarios, la aprobación del presupuesto anual y definición de la participación de cada uno de los copropietarios- y no el que se limita a declarar las cantidades adeudadas».

²³ Artículo 10.5 de la Ley n° 91/95, de 2 de septiembre. «Constituye título ejecutivo la fotocopia certificada del acta que contiene la resolución de la asamblea que determina el pago de una contribución a los gastos de conversión».

²⁴ Sentencia del Tribunal de Apelación de Lisboa de 28 de abril de 2022, (Causa n° 672/21.2T8LSB.L1-8).

²⁵ En este sentido, Sentencia del Tribunal de Apelación de Lisboa de 27 de octubre de 2022, (Causa n° 5093/19.4T8STB-A.L1-8) y Sentencia del Tribunal de Apelación de Oporto de 08 de junio de 2022, (Causa n° 7097/20.5T8PRT-A.P1).

acompañar a la petición inicial de procedimiento monitorio regulada en el artículo 812 LEC, certificado del acuerdo de aprobación de liquidación de deuda que el copropietario mantiene con la comunidad²⁶. Aquí vemos la primera diferencia, por cuanto que dicho certificado no es el de aprobación de deuda sino el de su liquidación. Otra diferencia es que el mismo no constituye título ejecutivo de los enumerados en el artículo 517 LEC, sino que servirá como principio de prueba para instar la petición monitoria, la cual, en caso de falta de oposición o comparecencia del copropietario demandado convertirá el decreto que se dicte en título ejecutivo. Además, se requiere que la certificación del acuerdo de junta sea notificada al deudor antes de instar el procedimiento monitorio, constituyendo un requisito de procedibilidad procesal.

De conformidad con el artículo 1437 CCP, la representación en juicio de la comunidad corresponde al administrador de la finca, tanto desde el punto de vista activo (demandante), como pasivo (demandado). Su representación deriva del hecho de ser representante de todos los copropietarios, o en su caso, por mandato expreso de la junta general de propietarios. Sin embargo, cuando el administrador presenta querrela en defensa de las partes comunes del edificio, no requiere de mandato conferido por la junta general de propietarios. Nótese la diferencia en cuanto a la representación comunitaria, puesto que, si aquí se otorga al administrador de la comunidad, en el derecho español corresponde al presidente en juicio y fuera de él, según dispone el artículo 13.3 LPH, aunque como única excepción, se podrá conferir al administrador en el supuesto del artículo 21.2 LPH²⁷.

En el ordenamiento portugués, caso de impago por parte de los copropietarios de las cantidades aprobadas en la asamblea general, una vez redactada el acta que constituye título ejecutivo, el administrador comunitario tiene la obligación de ejercicio de la correspondiente acción judicial para reclamar al copropietario deudor las cantidades adeudadas en concepto de principal, intereses y sanciones pecuniarias. En España no existe obligación directa como tal, pero sí que es cierto que, si se aprueba el acuerdo de liquidación de deuda y su reclamación por el secretario administrador profesional, en virtud de lo dispuesto en los artículos 20.f) y 21.2 LPH, parece que el administrador también deberá cumplir con esa atribución conferida por la junta de propietarios.

4.2 Medidas Disuasorias Frente al Impago

La introducción de medidas disuasorias frente al impago es algo relativamente reciente en ambas legislaciones. El primero en introducir estas medidas fue el ordenamiento jurídico portugués a través del 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. A través de este precepto, se modifica el artículo 6.3 DL94 por el que se introduce la posibilidad de que se establezcan sanciones económicas a los propietarios deudores.

²⁶ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

²⁷ La representación del presidente de la comunidad es de carácter orgánico y no legal, lo que implica que no tiene iniciativa propia en ese sentido, sino que precisa estar mandatado en junta de conductos.

Las mismas tendrán como finalidad presionar al propietario deudor al cumplimiento de su obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble sin que con esas cantidades se puedan compensar la deuda, constituyendo un ingreso a la comunidad independiente y formando parte del título ejecutivo siempre que estén previamente aprobadas a la deuda, en junta de propietarios o en los estatutos comunitarios. Además, el deudor estará obligado a pagar intereses al tipo del interés legal del dinero a contar desde el incumplimiento de la obligación de pago.

Unos meses después de la aprobación de la norma citada en el párrafo anterior, se aprobó en España 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, cuyo artículo 2.3 modifica íntegramente el artículo 21 LPH, introduciendo en el número 1 del mismo las medidas disuasorias frente al impago en la propiedad horizontal. Esta norma contiene nominadamente dos medidas de carácter sancionador: el incremento del interés por encima del legal y la privación temporal del uso de elementos comunes. Las mismas deberán ser aprobadas en junta de propietarios y pueden ser incluidas en los estatutos comunitarios, lo que conllevará a la necesidad de su aprobación por unanimidad. La finalidad es disuadir a los copropietarios de que alguno incurra o permanezca en situación de morosidad²⁸. Las normas nominalmente citadas en el precepto son sancionadoras además de disuasorias, lo que también se puede decir de las sanciones pecuniarias del derecho portugués, por lo que no deben aplicarse con carácter retroactivo. Tienen como límite general la interdicción del abuso, deben ser proporcionales y en todo caso, no afectar a la habitabilidad.

4.3 Prescripción

En el derecho portugués, se distinguen dos tipos de plazos de prescripción. Por un lado, el plazo para el ejercicio de la acción de reclamación de la cantidad adeudada que será el del pago de obligaciones periódicas: cinco años. Por otro lado, una vez ejercitada la acción en este plazo y obtenida sentencia firme de reconocimiento del crédito o contando en título ejecutivo, el plazo de ejecución será de cinco años²⁹.

En el derecho español han existido tradicionalmente tres posturas, tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial, en relación con el plazo de prescripción. Una postura consideraba que era de aplicación el anterior artículo 1964 CCE que establecía un plazo de prescripción de quince años para las obligaciones no sujetas a término propio³⁰, otra que entendía aplicable el artículo 1966.3 CC con un plazo de cinco años y, por último, una postura ecléctica que consideraba aplicable el plazo del

²⁸ FUENTES-LOJO RIUS considera estas medidas como una 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*. FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, "Propuestas de *"lege ferenda"* para la modernización de la Ley de Propiedad Horizontal", *Revista Actualidad Civil*, núm. 9, septiembre 2022.

²⁹ Sentencia del Tribunal de Apelación de Oporto de 13 de octubre de 2022 (Causa nº 10330/20.0T8PRT-A.P1)

³⁰ A través de la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se redujo el plazo de prescripción de las obligaciones no sujetas a término propia a cinco años.

artículo 1964 CC años para los gastos ordinarios y del 1966.3 CC para los extraordinarios. Esta cuestión fue definitivamente resuelta por la STS de 3 de junio de 2020 que señalaba: «En consecuencia, la doctrina aplicable ha de ser la de entender que en estos casos resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del artículo 1966.3 CC»³¹. Por lo tanto, la acción para la reclamación de las deudas comunitarias prescribe a los cinco años. Una vez obtenida Sentencia firme o título ejecutivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 518 LEC, la acción ejecutiva caducará a los cinco años.

5 TRATAMIENTO DE LA DEUDA EN CASO DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL ELEMENTO PRIVATIVO

La regulación de la deuda en caso de transmisión de la titularidad dominical del elemento privativo es similar en ambas legislaciones, pero como se analiza en los siguientes epígrafes, en la legislación portuguesa se incluyen ciertos aspectos que otorgan mayor protección a los adquirentes, proponiendo que se incluyan también en la legislación española.

5.1 Certificación del Estado de la Deuda

En el derecho portugués, esta materia aparece regulada en el artículo 1424 CCP tras la reforma llevada a cabo por la Ley n.º 6/2022. En caso de transmisión de la titularidad dominical, el transmitente requerirá al administrador de la finca un certificado que contenga el total de deudas vigentes correspondientes a los elementos privativos que se pretenden transmitir, con descripción detallada de su naturaleza, cantidad desglosada y fechas de inicio y vencimiento. El certificado también debe contener los pagos que se han acordado por la comunidad y que corresponde también al elemento privativo, detallando su naturaleza, desglose de cantidades aprobadas y plazos de pago, ya que conforme el artículo 1.424.A.4 CCP 4 el adquirente es responsable de los pagos que venzan con posterioridad a la transmisión dominical³².

³¹ STS, Sala 1ª de lo Civil, 242/2020, de 3 de junio, Id Cendoj: 28079110012020100233. En el mismo sentido y constituyendo doctrina jurisprudencial consagrada la STS. Sala de lo Civil. (Sección 1ª) de 30 de marzo de 2021, Id Cendoj: 28079110012021100177 y STS. Sala de lo Civil, Pleno), 769/2021, de 4 de noviembre, Id Cendoj: 28079119912021100020.

³² RIBEIRO MOREIRA AZEVEDO, Filipa Isabel, “Contrato de compra e venda de fração autónoma – principais questões sobre a (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador”. *Revista Electrónica de Direito*, vol. 16, núm. 2, 2018, págs. 62-79. DOI: 10.24840/2182-9845_2018-0002_0003.

«Está claro que el escenario ideal, tal como propugna el Pacto por la Justicia exigido en septiembre de 2016 por el presidente de la República a los distintos agentes judiciales consiste en la estipulación de la obligación legal de entregar una declaración/certificado de no deuda/deuda a emitir por la administración del condominio, previo a la ejecución del contrato de compraventa, en línea con lo que ya está ocurriendo en la vecina España. Si la declaración certifica la existencia de deudas a plazos en condominio, el montos parciales y totales de los mismos, sus respectivas fechas de vencimiento, la fracción a la que se refiere, así como la naturaleza de las cuotas, ya sean ordinarias o extraordinarias (gastos corrientes comunes, bienes y servicios u obras de conservación/mantenimiento). Sostenemos que Esta declaración debe ser entregada al comprador, y también debe constituir un documento obligatorio para el otorgamiento de una escritura pública o documento

Es un acierto indudable la introducción en el certificado, no solo de las cantidades pendientes de pago, sino también de las aprobadas en junta y cuya exigibilidad se producirá una vez consumada la transmisión de la titularidad dominical. Esta exigencia documental debería introducirse en la legislación española, ya que conforme el artículo 9.1.3).IV LPH, solo se exige un certificado en el que conste estar al corriente de pago o relación de deudas pendientes. Conforme a lo dispuesto en el artículo 17.11 LPH será responsable del pago el que fuera propietario en el momento de su exigibilidad, pero puede ocurrir que se aprueben derramas de una cuantía muy elevada y exigible en meses posteriores, procediéndose a la venta del elemento privativo después de la aprobación de estos y antes de su exigibilidad. En estos casos, en la certificación sobre el estado de las deudas comunitarias no aparecerán las cantidades que serán exigibles en breve y el comprador no tendrá posibilidad de su conocimiento, con lo que se encontrará con dicha obligación de forma completamente sorpresiva. Por ello, la inclusión en el certificado de los pagos acordados en junta, aunque no sean todavía exigibles, permitirá al adquirente de la titularidad dominical del elemento privativo conocer todos los pagos aprobados y a los que tendrá que hacer frente en el futuro. La solución legal portuguesa es la más acertada para evitarlo.

5.2 Obligatoriedad

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1424.A.2 CCP el administrador deberá emitir el certificado en el plazo de diez días desde el requerimiento. Este certificado es un documento esencial que debe constar en la escritura pública o documento privado que documenten la transmisión de la titularidad dominical.

En el derecho español se deberá emitir certificación sobre el estado de deudas suscrito por el administrador con el visto bueno del presidente, en el plazo máximo de siete días naturales. En caso de que la certificación no sea emitida o se haga con posterioridad al plazo indicado, los obligados a emitirlo serán responsables civiles de los daños que por ello se cause al propietario transmitente del elemento privativo. Sin embargo, tan solo resulta obligatoria la emisión de la certificación sobre el

privado autenticado. Se propone que esta declaración se refiera siempre a los últimos cinco años, dado que el plazo de prescripción de las deudas de condominio ocurre dentro de los cinco años, en Portugal. En caso de deudas, el pago de las cantidades pendientes tendría que ser proceso previo a la compra y venta del inmueble, o bien el importe adeudado al precio que debe recibir el vendedor. De esta forma, el nuevo propietario queda protegido de la posible “herencia” de deudas relacionadas con la propiedad y se salvaguarda el condominio otorgándole la posibilidad de cobrar en forma valores faltantes de inmediato, sin correr el riesgo de perder la pista del antiguo propietario».

Como señala REBÉLO, esta propuesta forma parte de la reforma llevada a cabo a través de la Ley 10/2022, cuando señala «Se convierte en una condición para la celebración de contratos para compartir o enajenar derechos de fracciones o sus gravámenes, la presentación de una declaración escrita, emitida por el administrador del condominio, en la que conste (i) el monto de todas las cargas condominales vigentes en relación con la fracción – detallando la naturaleza, montos y plazos de pago de las mismas – y (ii), en su caso, las deudas pendientes de pago – detallando la naturaleza, montos, constitución y fechas de vencimiento de las mismas (artículo 1424.º-A núm. 1 del CC). El adquirente de la fracción podrá, sin embargo, declarar en el instrumento de adquisición —escritura o documento privado autenticado— que renuncia a la declaración del administrador del condominio y quien en consecuencia asume la responsabilidad de cualquier deuda que el vendedor tenga con el condómino (artículo 1424.º-A no. 3 del CC)». REBÉLO, María Goreti, “Alterações ao regime da propriedade horizontal”, *Actualidad jurídica Uría Menéndez*, núm. 58, 2022, pp. 187-191.

estado de deudas con la comunidad cuando la transmisión se realiza a través de escritura pública y no mediante documento privado. Es más acertado el ámbito objetivo de la obligación en el derecho portugués, al ampliarlo a la transmisión de la titularidad dominical a través de documento privado³³.

5.3 Exoneración y Afección Real

En el derecho portugués, la responsabilidad por deudas en caso de transmisión de la titularidad se asemeja al régimen establecido en la legislación española a través del artículo 17.11 LPH, en el sentido de que aquella deberá ser pagada por quien es propietario en el momento de liquidarse la deuda. El adquirente del elemento privativo puede renunciar a la solicitud del certificado y posterior incorporación al documento transmisor de la titularidad, si bien en este caso asumirá la responsabilidad por todas las deudas imputables a dicho elemento privativo. Esta asunción de deuda por renuncia a la certificación sobre el estado de deudas con la comunidad no implica la creación de una afección real, sino que la obligación de pago por parte del responsable adquirente es de naturaleza personal.

En el derecho español es obligatoria la emisión del certificado de deuda salvo exoneración por parte del adquirente. En el caso de exoneración podría pensarse que el adquirente asume la responsabilidad de su pago, pero es que esa obligación surge, en todo caso, de la afección real contenida en el artículo 9.1.e).III LPH que dispone que el inmueble adquirido responde de las deudas de los anteriores titulares hasta el límite de la anualidad vencida y de los tres años anteriores³⁴. En este caso no es una responsabilidad personal sino afección real del inmueble al pago de las deudas³⁵. La certificación de la deuda es una garantía para el adquirente, en el sentido de que conocerá el alcance de la responsabilidad que asume y así podrá adoptar libremente la decisión de adquirir el inmueble. Si exonera al vendedor de la obligación de aportar la certificación, no implica la asunción de una mayor responsabilidad, sino que, o bien no desea conocer el alcance de esta, o ya se lo ha indicado previamente el vendedor y confía en su manifestación al respecto.

³³ Aunque el artículo 1280.1 CCE establece que los contratos relativos a la transmisión del dominio de los bienes inmuebles deberán constar en escritura pública el artículo 1278 CCE reconoce su validez, aunque se celebren mediante documento privado siempre que concurren los requisitos esenciales para su validez contenidos en el artículo 1261 CCE: consentimiento, objeto y causa.

³⁴ CLEMENTE MEORO, Mario Enrique, "Preferencia y afección real del crédito comunitario en la Ley de Propiedad Horizontal", *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 31/2013, BIB 2013\1583. «Como ha señalado la jurisprudencia, "todo el que adquiera la propiedad o un derecho real limitado, incluida la hipoteca, u obtenga a su favor una anotación de embargo sobre un piso o local que conste en el Registro de la Propiedad sometido al régimen de la propiedad horizontal, sabe o debe saber, sin necesidad de una publicidad registral específica, ya que la publicidad de esta afección real viene dada por la propia existencia de la LPH, que establece que su derecho podrá resultar perjudicado como consecuencia del derecho de crédito preferente que se garantiza «erga omnes» en el art. 9.5 LPH –en la actualidad, el art. 9.1 e)– (RRDGRN de 9 febrero [RJ 1987, 1066] y 18 mayo 1987 [RJ 1987, 3924], 1 junio 1989 [RJ 1989, 4801] y 15 enero 1997 [RJ 1997, 281]; SAP Zaragoza 10 marzo 1999 [AC 1999, 514])".

³⁵ Se configura la afección real como una hipoteca legal tácita.

6 FONDO DE RESERVA

En el derecho portugués, se establece en el artículo 4 del DL94 la obligación de constituir un fondo de reserva a fin de poder pagar los gastos derivados del mantenimiento del edificio o conjunto de edificios. La contribución del copropietario al fondo de reserva deberá ser de una cantidad mínima del 10% de su cuota de participación en los gastos generales al sostenimiento del inmueble. La obligatoriedad de la constitución del fondo de reserva se determina en España en el artículo 9.1f) LPH, con la cantidad mínima establecida igualmente en el 10% del presupuesto ordinario³⁶.

El ordenamiento portugués determina que la asamblea general de propietarios podrá acordar que el fondo de reserva sea utilizado con un fin distinto al de la conservación del edificio. El fondo de reserva común deberá ser ingresado en una cuenta bancaria, entendiéndose que lo será en cuenta separada del resto de cantidades ingresadas por los copropietarios. La administración, y por tanto la toma de decisiones sobre su uso, es competencia de la junta general de propietarios. En España puede destinarse a «las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley»; y también a contratar un seguro de daños o celebrar un contrato de mantenimiento. En este caso, los copropietarios deberán asegurar en el plazo de doce meses desde la adopción del acuerdo el pago de cuotas extraordinarias para la reposición al fondo de las cantidades usadas. En caso de que algún propietario no lo hiciera, será objeto de reclamación en sede judicial por parte de la comunidad. Desde la entrada en vigor de la Ley 10/2022, de 14 de junio, se recoge la posibilidad de reclamar por este concepto, aunque en realidad esta opción ha existido siempre.

7 CONSIDERACIONES FINALES

I.- El paralelismo en ambas legislaciones parte de haber tenido un desarrollo normativo similar, casi idéntico, no solo en cuanto al contenido de su regulación objetiva sino también en el ámbito temporal de sus reformas. Contienen las instituciones jurídicas del título constitutivo y de los estatutos como fuente primera de regulación de los derechos y obligaciones comunitarias. Comparten la esencia de la propiedad horizontal, en el sentido de que al ser propietario de un elemento privativo se es correlativamente copropietario de la parte proporcional de los elementos comunes, configurándose como una titularidad *ob rem*. La obligación de contribuir a los gastos de conservación del edificio es de naturaleza *propter rem*, por lo que solo el propietario es deudor, sin perjuicio de la responsabilidad de pago de otros intervinientes. Se contribuye al cumplimiento de dicha obligación en proporción a las cuotas de participación o a lo especialmente establecido.

³⁶ En este sentido, DIEZ NÚÑEZ, José Javier, “Comentario del artículo 9”, en *Propiedad Horizontal*. tomo I. directores: Díez Núñez, José Javier y González Martín Luis Aurelio, Consejo General del Poder judicial, Madrid, 2008, pp. 805-807; VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, Antonio, *Derecho de propiedad horizontal*, Bosch, Barcelona, 2000, pp. 374-375.

II.- El artículo 4 de la Ley 8/2022, de 10 de enero introduce medidas sancionadoras frente a la morosidad en el derecho portugués. En el derecho español, a través de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo mediante la Ley 10/2022, de 14 de junio se introdujeron medidas que, aunque carentes de carácter sancionador sí que tienen finalidad disuasoria frente a la morosidad. Mientras que la jurisprudencia portuguesa reconoce una finalidad de presión, la legislación española las califica como disuasorias. Su relación nominal no es la misma, puesto que mientras el derecho portugués incluye sanciones pecuniarias, el derecho español también se refiere a estas en forma de intereses por encima del legal del dinero, añadiendo la privación del uso de elementos comunes. Es indudable la influencia del derecho portugués en la aprobación de estas medidas, si bien debe entenderse que su finalidad disuasoria es bastante limitada, no atreviéndose el legislador español a calificarlas como sancionadoras. Además, su regulación en el artículo 21.1 LPH parece dejar abierta la posibilidad de que constituyan *numerus apertus*. En todo caso, debe concluirse la necesidad de una pronta reforma de estas medidas que aporte mayor claridad en cuanto a su naturaleza y la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan aprobar aquellas que, teniendo la naturaleza de disuasorias, consideren conveniente.

III.- En todo caso, resulta de imposible aplicación en nuestro ordenamiento jurídico un certificado de deuda con eficacia ejecutiva. Mientras que en el derecho portugués constituye un título ejecutivo, en el español sirve de base para la petición inicial del procedimiento monitorio pero carece de fuerza ejecutiva, ya que esta se reserva al decreto de finalización del procedimiento monitorio o a la sentencia firme. Conferir carácter ejecutivo al acta comunitaria de aprobación de la obligación de pago no es compatible con el derecho español, ya que limita los medios de defensa del ejecutado y la reserva de la función jurisdiccional. Cuestión distinta es que, en caso de incomparecencia del demandado en el procedimiento monitorio, el decreto de terminación de este sí que tenga carácter ejecutivo.

IV.- Con relación a la certificación sobre el estado de deudas con la comunidad en caso de transmisión de la titularidad dominical de un elemento privativo, se propone una reforma legislativa en España por la que se extienda la obligación de la emisión de la certificación del estado de deudas con la comunidad a todas las transmisiones de titularidad dominical, ya lo sean a través de escritura pública o mediante documento privado. En cuanto a su contenido, se propone que se incluyan las obligaciones de pago aprobadas antes de la transmisión y de exigibilidad posterior.

V.- Se propone la modificación de la legislación portuguesa, en el sentido de introducir la institución de la afección real, la cual, constituye una hipoteca legal tácita que debe gravar el inmueble objeto de transmisión, del mismo modo que lo regula el artículo 9.1.III LPH.

8 REFERENCIAS

BLASCO GASCÓ, Francisco de Paula, *Derecho civil. Obligaciones y contratos*, Tirant online, Valencia, 1998, TOL9.824.

CLEMENTE MEORO, Mario Enrique, “Preferencia y afectión real del crédito comunitario en la Ley de Propiedad Horizontal”, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 31/2013, BIB 2013/1583.

COURTIS, Christian, *Observar la ley: Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica*, Trotta, Madrid, 2006.

CRUZ VILLALÓN, Jesús, “La metodología de la investigación en el derecho del trabajo”, *Temas Laborales*, núm. 132/2016, pp. 73-121.

DIEZ NÚÑEZ, José Javier, “Comentario del artículo 9”, en *Propiedad Horizontal*. tomo I. directores: Díez Núñez, José Javier y González Martín Luis Aurelio, Consejo General del Poder judicial, Madrid, 2008.

ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco Manuel, *El Estatuto de la Propiedad Horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la Propiedad Horizontal a través de la figura del estatuto*, Comares. Granada, 1999.

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, “Propuestas de “*lege ferenda*” para la modernización de la Ley de Propiedad Horizontal”, *Revista Actualidad Civil*, núm. 9, septiembre 2022.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente. “Propiedad Horizontal: Estudio teórico de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Artículo 9. Obligaciones de los propietarios del régimen de la propiedad por pisos. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva. Artículo 9.1.f) Contribución al fondo de reserva, en *Aranzadi Insignis*, 2013, Doc. 2013/2593.

LOSCERTALES FUERTES, Daniel, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 14ª ed., Editorial Colex, A Coruña, 2023.

MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar, *Preferencia, prelación, prioridad y afectión real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*. Consejo Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001.

MUÑOZ GARCÍA, Carmen, *Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afectión del bien en caso de transmisión*, Dykinson, Madrid, 2006.

POLO PORTILLA, María José, “Reparación necesaria o mejora en la Comunidad de propietarios”, Opinión Sepin, Julio 2020, SP/DOCT/106707.

REBÊLO, Maria Goreti, “Alterações ao regime da propriedade horizontal”, *Atualidade jurídica Uría Menéndez*, núm. 58, 2022, pp. 187-191.

RIBEIRO MOREIRA AZEVEDO, Filipa Isabel, “Contrato de compra e venda de fração autónoma – principais questões sobre a (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador”. *Revista Electrónica de Direito*, vol. 16, núm. 2, 2018, pp. 62-79. DOI: 10.24840/2182-9845_2018-0002_0003.

RODRÍGUEZ ROSADO, Bruno, “Comentario al Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal”, en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, director: Miquel González. J.M., Aranzadi, Cizur Menor, 2011.

SIERRA PÉREZ, Isabel, “Obligaciones *propter rem* hoy: los gastos comunes en la propiedad horizontal” en *Tirant Online*, Valencia, 2002, TOL 215.623.

VENTURA-TRAVERSEY Y GONZÁLEZ, Antonio, *Derecho de propiedad horizontal*, Bosch, Barcelona, 2000.