

El incívico moroso y el plazo para reclamar la deuda

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 2 de julio de 2018, lunes.

Una vez más, incido sobre la conciencia de los morosos que, tanto daño hacen a sus vecinos, con su actitud poco solidaria e irresponsable.

¿Como es posible residir en comunidad y no cumplir con la obligación de contribuir a los gastos comunes? ¿Cual es la situación del moroso al cruzarse todos los días con los vecinos en la escalera, o pasear un ratito en el ascensor con otro vecino sin sonrojarse?

Hay veces que las circunstancias personales no son todo lo favorablemente deseada para cumplir con las obligaciones, algunas veces comprensible por sus convecinos, pero otros, ¡madre mía!, que rostro le echan a la vida, incluso algunos, se arrojan de buenos signos de riqueza (coche nuevo, cruceros, veraneos, etc.) y mientras que sus vecinos soporten el gasto.

El artículo 9 de la Ley dispone la obligación de "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, y sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización"

Esta obligación tiene carácter esencial, pues su incumplimiento no solamente supone una ilicitud, sino que obliga a los demás propietarios a soportar con sus cuotas los gastos correspondientes al deudor.

Ante la situación de los morosos, la comunidad puede reaccionar procediendo a la reclamación por la vía judicial. Como cualquier derecho o acción, la reclamación a los morosos por las cuotas debidas, también esta sujeto a un plazo de prescripción de 5 años a partir del año 2015.

La obligación de contribuir a los gastos, recae sobre el adquirente desde el momento en que pasa a pertenecer a la comunidad de propietarios, con independencia de su decisión de asumirla o no, debiendo por ello pagar, si el vendedor no lo hizo, sobre los gastos producidos durante la anualidad corriente y los tres años anteriores a la fecha de adquisición, pues el artículo 9.1 e) además de las obligaciones de contribuir, considera afección real de la finca, y el adquirente de la vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades

El incívico moroso y el plazo para reclamar la deuda

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 2 de julio de 2018, lunes.

adeudadas a la Comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por el anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la anualidad en la que adquiere la propiedad y a los tres años naturales anteriores. El piso o local, se entiende también por local los garajes, estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

La pertenencia a una Comunidad de Propietarios, genera para cada uno de los integrantes, la obligación de contribuir, que, aunque nacida desde la condición de propietario, "es de carácter personal", y no se desvincula del deudor aunque éste venda la propiedad. Esto es, siempre la comunidad podrá reclamar contra el anterior propietario "con carácter personal" las deudas impagadas anteriores a las que tienen responsabilidad real para el nuevo propietario.

La Ley de Propiedad Horizontal dispone que si se produce una transmisión del piso, el adquirente, cualquiera que sea el título de adquisición, soporta una carga "real" que garantiza el abono a la comunidad de las cuotas generadas con anterioridad, aunque no todo lo pendiente de pago, sino con la limitación de comprender solamente los originados en los tres últimos años y la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición de la propiedad.