

Las nuevas medidas contra los morosos en las comunidades de propietarios

Las medidas disuasorias frente a la morosidad que han sido aprobadas por la reciente 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, y que modifica ostensiblemente el Art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal fueron objeto de debate en la Jornada organizada por la **Sección de Arrendamientos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM**, moderada por su presidente, **Alberto Torres López**, con la participación de **Isabel Mendieta Rodríguez**, abogada y administradora de fincas; **Vega Mazón Lloret**, abogada; y **Fernando López Orozco**, abogado y asesor jurídico del CAF de Madrid.



Alberto Torres presentó la Jornada resumiendo brevemente el alcance de la reforma que ha afectado, no solamente al Art. 21 de la LPH, sino también a otros aspectos de esta norma, como son la dotación del fondo de reserva (Art. Art. 9,1 f) o los quórum necesarios para las obras o actuaciones sobre eficiencia energética (Art. 17.2); consecuencia de la Ley 10/2022, que tiene su origen en el R.D.-ley 19/2021, de 5 de octubre, tramitado como Proyecto de ley y que corrige la modificación que introdujo este en el último precepto citado, añadiendo toda una serie de novedades. Torres recordó igualmente que las medidas disuasorias contra la morosidad que se contienen en el Art. 21, se centran principalmente en la posibilidad de que las Comunidades de Propietarios puedan imponer a los propietarios morosos intereses superiores al interés legal del dinero, así como privar a estos temporalmente del uso de servicios o instalaciones comunes, tales como la piscina, pista de padel etc, que ha sido la medida que mayor repercusión ha tenido en los medios de comunicación.

Vega Mazón criticó duramente la reforma por carecer de sistemática y contener conceptos indefinidos, poniendo en duda, por ejemplo, que las medidas disuasorias puedan aplicarse a los arrendatarios, así como su dificultad para incluirse en las escrituras de división horizontal e inscribirse, en su caso, en el Registro de la Propiedad. A su vez **Isabel Mendieta**, que se centró más en las nuevas medias para la rehabilitación de los edificios, se lamentó profundamente afirmando que los administradores de finca “no somos ingenieros”, dados los innumerables problemas técnicos con los que se encuentran las Comunidades de Propietarios para instalar por ejemplo placas fotovoltaicas. A su vez, **Fernando López Orozco** puso de manifiesto el coste que todas estas obras pueden suponer para la economía maltrecha de muchas familias que necesariamente van a tener que pagar si son aprobadas por la mayoría simple de los comuneros.

Todos los asistentes coincidieron en la dificultad de imponer la medidas disuasorias aprobadas a los comuneros morosos y la judicialización que ello puede implicar pues solamente corresponde a los tribunales su ejecución. **Alberto Torres** recordó la necesidad de que los abogados a partir de ahora no deben olvidar en sus demandas de juicios monitorios que tienen la posibilidad de reclamar las cuotas posteriores a la celebración de la Junta que hayan sido aprobadas, pero solamente las que se devenguen hasta la notificación de la deuda; y respecto de los intereses que, independientemente de aquellos que hayan podido aprobar la Junta o que consten en los Estatutos, también pueden incluir los devengados por el moroso desde que dejó de pagar el recibo.