

El coronavirus en las comunidades de propietarios: responsabilidad y solidaridad

Normalmente cuando un jurista hace un trabajo suele tener la finalidad de proponer una norma legal, o bien alabar o criticar la misma, pero aquí y ahora no podemos hacer nada de lo anterior, simplemente pedir que cada uno de los propietarios cumpla con sus obligaciones, que tienen mucho de solidaridad, de ahí el título de estos comentarios, pues obviamente (en general) todos los elementos que no sean privativos, en una Comunidad regida por la LPH, por ejemplo, ascensor, calefacción, portería, agua, etc., necesitan del cuidado y mantenimiento. Y de ahí que lo que hoy toca es pedir la responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios, pues dichos servicios requieren un mantenimiento y activación, para lo cual hacen falta medios económicos, sin que haya previsión alguna de ayudas externas, que serían absolutamente carentes de sentido.

Y aquí es donde viene el problema, pues, en las actuales circunstancias ¿todos los propietarios tienen posibilidad de pagar la cuota de Comunidad? No lo sé, pero sí tengo la convicción de que muchos hogares, que tienen que restringir gastos por encontrarse en paro uno o varios miembros de la familia, o falta de ingresos por circunstancias especiales de este maldito coronavirus, una de las partidas que antes dejará de abonar será la cuota de Comunidad.

Pues esto es un error, sobre todo moral, pero también legal y sujeto a la acción judicial, aunque esto es lo último y no evita la falta de fondos en un momento determinado, como luego se dirá. Voy a analizar someramente cada uno de los aspectos que hay que tener en cuenta en las Comunidades de Propietarios.

Pago de la cuota

Todo propietario debe tener en cuenta, como antes se ha dicho, que los servicios que dispone el edificio tienen un coste y que si hay luz en la escalera, si funciona el ascensor, si gozamos de calefacción, si hay portero como personal al servicio de la Comunidad, o incluso cuando es automático, etc., esto es lo que hace que nuestros hogares gocen de un determinado bienestar, por lo que tendría que ser uno de los abonos preferentes de cada casa. La falta de pago puede suponer que haya corte de suministro de servicios esenciales, que lo sufren todos y no solo los deudores.

Respeto y convivencia con los demás copropietarios.

Si uno no paga, es obvio que para hacer frente a los gastos (salvo que haya un “milagro” de que la Comunidad disponga de un saldo económico muy positivo) esa falta de medios tiene que cubrirse por el resto de los demás comuneros, incluso los que viven fuera, que pueden ser los que más dejen de pagar si, estando el piso o local alquilado, el arrendatario no le abona la renta, pero dejando claro que este problema personal no puede suponer que sufran las consecuencia el resto de copropietarios, incluidos los de edad avanzada, cuyos ingresos son exclusivamente de la jubilación.

Obligación legal

La Ley contempla esta situación, concretamente en el art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal y en el art. 393 y otros concordantes del Código Civil (en Cataluña el art. 553.5 de su propio CC), incluso con “afección real”, que obliga a pagar hasta 3 o 4 años de la deuda anterior al nuevo titular, según la normativa antes

señalada, que adquieran una vivienda o local con deudas pendientes.

Reclamación judicial

Esta es la vía que establece el art. 21 de la LPH estatal, de tal manera que, previo el acuerdo de la Junta, se puede acudir al “juicio monitorio”, aunque nada impide que se acuda directamente al proceso verbal o declarativo, a tenor de la cuantía (art. 249.2 y 250.2 LEC), que también ocurrirá si el deudor se opone al citado monitorio (art-818.1). Aclarar que estas normas procesales (y cualquier otra) son aplicables a todo el territorio nacional.

Pues bien, teniendo en cuenta todo lo anterior, aparte de que cualquiera de los procesos judiciales indicados tarda bastante tiempo en su tramitación y Sentencia final (en estos momentos de paralización judicial no se puede aconsejar en absoluto esta vía), tampoco ahora resulta posible tomar esta decisión, pues exige el acuerdo de la Junta de Propietarios para facultar al Presidente o al Administrador (éste solo en el proceso monitorio) y desde luego ahora no es posible la celebración por la prohibición de tener reuniones de cualquier tipo por el ya citado coronavirus.

Dicho todo lo anterior, la pregunta sigue siendo: ¿qué hace la Comunidad si no tiene fondo de reserva suficiente —que es lo normal, como ya se dijo anteriormente— y hay propietarios que no abonan su parte? Pues la única solución posible actualmente es pasar recibos extras a los que sí pagan, con una carta del Presidente y Administrador, indicando la situación excepcional de la imposibilidad de convocar y celebrar Junta. Si esto ocurre, pagará la gente sensata, salvo excepciones, pues en otro caso muchos de los servicios comunes no funcionarán.

¿El Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamientos ayudarán o tomarán alguna medida al respecto? Seguro que no, aparte de que para ello tendrían que hacer una investigación casa por casa. Por lo tanto, lo único que se puede hacer es rogar y pedir a todos los propietarios que la cuota que se pasa por la Comunidad es para los servicios generales, de los que disfrutan y utilizan todos y cada uno de los comuneros.

Por lo tanto, hay que llegar a la convención moral y material de que pagar la cuota de la Comunidad debe ser un gasto preferente, en cualquier caso y como pueden ser otros interiores de cada piso o local, pues de lo contrario se pueden paralizar servicios generales o bien que los demás vecinos paguen la parte que uno deja de hacerlo, algo moralmente injusto, pues, como ya se ha dicho, la Administración Pública no va a ayudar económicamente, pues no le corresponde, teniendo en cuenta que no se trata de un alquiler (aspecto ya tratado en anterior OTROSI.NET), sino de participar con los demás vecinos, que pueden estar algunos en iguales condiciones, para mantener y disfrutar de los servicios generales del inmueble.

Daniel Loscertales Fuertes. Abogado