

CIVIL

**PROPIEDAD HORIZONTAL:
RECLAMACIÓN DE CUOTAS
A ESPOSOS SEPARADOS
(CASO PRÁCTICO)**

Núm.
152/2005

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

ENUNCIADO

Juan y Juana son copropietarios, y ex cónyuges (se encuentran en proceso de divorcio, tras previa separación), de un piso sujeto al régimen de propiedad horizontal, y no han pagado las cuotas de la comunidad desde hace meses por desavenencias entre ellos, y el piso se halla arrendado desde hace ya años a un cuñado de Juana. El abogado de la comunidad de propietarios va a presentar una demanda para lograr el cobro de tales cantidades pero sólo conoce los datos de localización de Juan y no de Juana, de la cual hace ya tiempo que no conoce su paradero; se plantea el letrado si es posible, dada la situación de copropiedad de la finca, presentar la demanda sólo contra uno de los copropietarios (Juan), en reclamación de todo lo debido, dado el riesgo de que pueda verse afectada su pretensión por el alegato de un litisconsorcio pasivo necesario. Se plantea igualmente en qué medida su reclamación puede verse afectada por lo acordado en el proceso de separación y el actual de divorcio.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Naturaleza solidaria o mancomunada de las deudas procedentes de las cuotas de comunidad.
2. Posibles consecuencias de la situación de copropiedad de la finca.
3. Cómo puede afectar a todo ello la situación de crisis matrimonial.

SOLUCIÓN

La cuestión que debe observarse es si en el período en que se devengan las cuotas reclamadas era Juan copropietario de la vivienda en cuestión junto con Juana, en régimen de comunidad post-

ganancial sin determinación de cuotas; pues bien, de ser así es innegable que frente a la Comunidad de Propietarios, Juan era y sigue siendo corresponsable solidario del pago de tales cuotas.

La obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios y cargas [art. 9.º 1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)] es una obligación que la ley impone al propietario del inmueble y no a quien es mero usuario u ocupante del mismo. Se trata además de una obligación, que en supuestos de copropiedad, la jurisprudencia ha venido configurando como de carácter solidario e indivisible frente a la Comunidad de Propietarios por ser ésta un tercero en la relación de condominio. La obligación legal (art. 9.º 5 de la LPH) 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, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, se ha configurado por la jurisprudencia como solidaria, ya que ésta presupone una pluralidad de sujetos, activos, pasivos o mixtos, una unidad de objeto, una duplicidad en las relaciones obligacionales, tanto vinculantes externamente entre los acreedores y el deudor, o entre el acreedor y los deudores, como internamente de unos y otros entre sí, y finalmente una identidad de la causa común obligacional, es decir, la unidad de la prestación hace a la misma indivisible, sin posibilidad de fraccionar el crédito o la deuda, de forma que se debe la totalidad o se es acreedor del todo. Presupuestos de solidaridad que concurren en la obligación aquí cuestionada, cuyo origen y concreción se encuentra en los artículos 5.º, párrafo 2.º, 9.º 5 y 14, párrafo 2.º, de la LPH, la cual deriva del hecho mismo de que la contribución se determine con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, que impide se divida cuando son varios los propietarios en tantas partes como éstos sean, convirtiendo en divisible la obligación que por su origen y naturaleza es indivisible, sin perjuicio del fraccionamiento que imponga luego en el ámbito interno la relación de condominio a los fines de repercusión de lo pagado por un copropietario a un tercero en cumplimiento de sus obligaciones externas.

Quiere con ello decirse que la deuda generada por incumplimiento de tales obligaciones no puede ser dividida o distribuida entre los varios propietarios del correspondiente piso o local, sin perjuicio, lógicamente, del fraccionamiento o la repercusión que éstos puedan realizar en el ámbito interno de su relación de copropiedad. Cabe entre ellos la correspondiente acción de repetición.

Y lo mismo cabría decir respecto de lo resuelto sobre las cargas inherentes al uso de la vivienda, en el proceso matrimonial habido entre ambos esposos. La Comunidad de Propietarios no puede quedar vinculada por lo decidido en un procedimiento judicial matrimonial en el que no intervino ni podía hacerlo. Así pues, cabe concluir que el letrado podría plantear sólo el pleito contra Juan sin miedo al litisconsorcio, y sin verse afectado por lo decidido en el proceso matrimonial.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- SSAP de Madrid de 12 de mayo de 1992; de Málaga de 26 de mayo de 1997 y de Palma de Mallorca de 6 de junio de 1994.