



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

INTERPRETACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 21.1 LPH

Mediante la circular 135/2022 ([pulsa aquí para acceder](#)) de fecha 15 de junio, informábamos de la publicación en el BOE de 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, en cuyo artº 2.3 se modificaba el artº 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Del nuevo texto del citado artículo, se suscitan varios interrogantes respecto a la interpretación del mismo y la problemática para poder llevarlo a la práctica en las Comunidades de Propietarios.

El apartado 1º expone textualmente que *“La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, **tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal** o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo **y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad.**”*

El análisis del primero de los planteamientos, establece que la Comunidad de Propietarios podrá acordar el establecimiento de intereses superiores al legal del dinero, sin más referencias ni extensión al respecto que la manifestación de que *“no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas”*.

Para poder delimitar de manera adecuada qué incremento es razonable aplicar y que el mismo se ajuste al texto normativo, tras la lectura de la exposición de motivos de la Ley 10/2022 y del contenido de la nueva redacción del artº 21 LPH, entendemos que la pretensión del legislador es establecer un “incentivo” que invite al cumplimiento de las obligaciones de pago comunitarias para hacer viable la ejecución de las actuaciones en materia de obras que persigue la citada Ley y de otro lado un derecho indemnizatorio en favor de la Comunidad por los daños que dicha insolvencia hubiera podido provocar.

Respecto a la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo, entendemos que es suficiente una mayoría simple del artº 17.7 de la LPH, habida cuenta que la nueva redacción del artículo 21.1 LPH textualmente establece que *“**podrán incluirse en los estatutos de la comunidad**”*, por lo que el tenor potestativo, no imperativo, modula de alguna manera la exigencia de la unanimidad contemplada en el artº 17.6 LPH y habilita la adopción del acuerdo por mayoría simple pero con facultad para inscribir el acuerdo en el Registro de la Propiedad de manera que

sea oponible frente a terceros, futuros propietarios que no pudieran conocer de otra manera de la existencia y extensión de dicho acuerdo, en cuyo caso contrario podrían alegar desconocimiento y consecuentemente no serles de aplicación el mismo.

En nuestra opinión y ante la falta de pronunciamiento de los tribunales respecto al contenido expreso del artº 21.1 LPH (por lo reciente de la modificación normativa), siguiendo el criterio por el que debe atenderse a la esencia del negocio jurídico en concreto (o en este caso, a la situación de facto) consideramos que una penalización equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos o incluso, del doble del valor legal del dinero, cumpliría con el fin pretendido sin que comprometiese una declaración de usura que los hiciera anulables, todo ello sin menoscabo de los acuerdos que decidan adoptar las Comunidades en su libre interpretación de la norma y que podrían encontrar cabida en anteriores resoluciones ya dictadas por Audiencias Provinciales como las que a modo de ejemplo exponemos:

- A.P. Cartagena (Sección 5ª – Sentencia 139/2019), que siguiendo el criterio de ese mismo tribunal en Sentencia de fecha 18/02/2014 establecía que *“es admisible la fijación de recargos de propietarios morosos por acuerdo de Junta de Propietarios, configurándose estos acuerdos como un mecanismo de defensa de las comunidades frente a un grave problema, como es la morosidad en el ámbito de la propiedad horizontal, que puede abocar en importantes dificultades económicas que deberían soportar aquellos propietarios que sí cumplen con sus obligaciones”*, siendo el recargo aplicado por la Comunidad en el caso concreto de un 10%.
- A.P. Santander (Sección 4ª – Sentencia 199/2016) y A.P. Sevilla (Sección 8ª – Sentencia 409/2015), que determina la validez y carácter ejecutivo de un acuerdo adoptado en Junta no impugnado judicialmente, y que establecía un recargo de un 20% (en ambos casos) para aquellos propietarios que no ingresasen las cuotas solicitadas en los plazos establecidos.

En resumen:

En nuestra opinión, siguiendo el criterio por el que debe atenderse a la esencia del negocio jurídico en concreto (o en este caso, a la situación de facto) **consideramos que una penalización equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos o incluso, del doble del valor legal del dinero, cumpliría con el fin pretendido sin que ello comprometiese una declaración de usura que los hiciera anulables**, todo ello sin menoscabo de los acuerdos que decidan adoptar las Comunidades en su libre interpretación de la norma (y a expensas del posterior refrendo por parte de la jurisprudencia), **debiendo adoptar el acuerdo por mayoría simple (artº 17.7 LPH) para vincular a todos los que sean propietarios al momento de adoptar el acuerdo, y debiendo acudir a la inscripción registral para poder así oponerlo frente a terceros, nuevos adquirentes.**

Asesoría Jurídico Técnica

CAF Madrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: L-J 8:00 18:00 - V 8:00 a 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



PATRICIA BRIONES
ROBERTO MANGAS
JUAN RESINO

Vº Bº LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Evelio García Hervás

¡PARTICIPA EN NUESTRAS REDES SOCIALES!

Entra y descubre todos los contenidos que tenemos a tu disposición, para ti, para tu negocio y para tus clientes.



Interactúa con el Colegio y comparte los contenidos



@cafmadrid

