

RocaJunyent

Artículo



Sobre la imposibilidad de reclamar cuotas futuras de comunidad de propietarios a efectos del artículo 220 LEC

1. Introducción y objeto

El presente estudio tiene por objeto analizar la cuestión controvertida relativa a la posibilidad de reclamar cuotas futuras de comunidad de propietarios al amparo del artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que regula las denominadas "condenas de futuro".

A través del análisis de la jurisprudencia aportada, se expondrán las dos posiciones doctrinales existentes sobre esta materia, si bien se defenderá como tesis preferente y más ajustada a Derecho la **imposibilidad general de aplicar la condena de futuro en el ámbito de las deudas comunitarias**, por las razones que se expondrán a continuación.

2. Marco Normativo

Artículo 220 LEC - Condenas de futuro

El **artículo 220.1 LEC** establece "cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte".

El artículo 21 LPH establece que en el caso de cuotas de comunidades de propietarios se precisa la liquidación de estas y su aprobación por la junta de propietarios, autorizando al presidente para su reclamación judicial por vía de proceso monitorio o a través del declarativo correspondiente.

3. Posición mayoritaria: Imposibilidad de reclamar cuotas futuras

A) Fundamentos de la tesis restrictiva

1. Falta de liquidez de las cuotas futuras

En caso de cuotas de comunidades de propietarios no pueden reclamarse cuotas futuras en base en el artículo 220 de la LEC, por cuanto que se precisa la liquidación de estas y su aprobación por la junta de propietarios, autorizando al presidente para su reclamación judicial por vía de proceso monitorio o a través del declarativo correspondiente.

Para reclamar las cuotas posteriores a la junta, que no fueron aprobadas entonces y cuantificadas, en la medida en que no se trata de una deuda líquida, vencida y exigible, hace falta para reclamar las subsiguientes su liquidación correspondiente y la facultad conferida al presidente para su reclamación con la aprobación del acuerdo consiguiente por la Junta de propietarios.

2. Diferencia con las prestaciones periódicas típicas

Las cuotas futuras no pueden catalogarse como vencimientos de plazos de la misma obligación, sino como una nueva deuda, al tratarse de cantidades variables y cuya cuantía futura nuestra determinada por depender de las modificaciones a adoptar al respecto por la Junta de Propietarios a celebrar anualmente con aprobación del presupuesto de gastos de mantenimiento y de conservación, gastos que los propietarios tienen derecho a conocer, discutir y aprobar, salvo que no tengan derecho a votar y más aún cuando como en este caso no solo se reclaman gastos ordinarios sino también extraordinarios por derramas.

Si, con posterioridad a la demanda, se producen nuevos impagos deberá la Comunidad de Propietarios acreedora, previa liquidación de la nueva deuda, acudir al juicio declarativo que corresponda para su reclamación, y no utilizar el cauce previsto para prestaciones periódicas como préstamos que finalizan en un plazo determinado y cuyas cuotas sucesivas están fijadas de antemano.

3. Ausencia de título habilitante

La negativa a condenar por esta cantidad responde, no tanto a que se trate de una condena de futuro, pues estas están pensadas para las cuotas vencidas con posterioridad a la

demanda, sino a que la reclamación adolece de título habilitante, dado que la deuda por gastos de comunidad a reclamar ha de tratarse de una deuda líquida, vencida y exigible y, en consecuencia, ha de consta aprobada en junta de propietarios y ser, por ello mismo, exigible.

4. Necesidad de proceso liquidatorio

La posibilidad de la condena de futuro comporta una exigencia que, se erige en obstáculo para su admisión con carácter general en materia de gastos de comunidad de propietarios. Así, ha de tratarse de prestaciones que, además de periódicas, se encuentran perfectamente determinadas (liquidez) en el momento del inicio del proceso, a falta sólo de su vencimiento, sin que requieran de una posterior actividad liquidatoria, más allá de una mera operación aritmética.

Esta exigencia no se cumple en el caso de las deudas de comunidad de propietarios, cuya exacta determinación requiere el desarrollo de un proceso liquidatorio, concretado en las siguientes actuaciones: a) aprobación por parte de la Junta de propietarios de un plan de ingresos y gastos previsibles y las cuentas correspondientes, así como del presupuesto anual, que ha de servir de base para el cálculo de la contribución de cada propietario a los gastos generales; y b) liquidación de la deuda del propietario moroso, mediante el correspondiente acuerdo de la Junta de propietarios, notificado al interesado.

5. Interpretación sistemática de la LEC

Lo expuesto encuentra reflejo en la propia LEC, con referencia al único supuesto de condena de futuro, distinto de los intereses, que se contempla de forma expresa (reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo), en cuyo caso, si el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Se trata así de mantener la invariabilidad del importe de las sucesivas prestaciones tras la interposición de la demanda, mediante una suerte de congelación de las rentas futuras.

El criterio de legislador no parece favorable a la admisión de la condena de futuro de deudas comunitarias, si se tiene en cuenta la expresa distinción que hace respecto de las rentas periódicas, las que sí son especialmente contempladas como susceptibles de condena futura.

7. Limitación temporal excepcional

Por lo que se refiere a las cuotas que vayan venciendo durante el procedimiento existen pareceres encontrados en la jurisprudencia sobre tal posibilidad, pero de admitirse solo

podrían incluirse hasta la sentencia y desde luego deberían de ser aquellas cuotas devengadas en el mismo ejercicio en que fueron aprobadas las últimas y cuantificadas en la demanda o que su determinación quede al resultado de operaciones matemáticas que se concreten en la demanda.

B) Jurisprudencia que sostiene esta posición

Esta tesis restrictiva es sostenida por:

- Audiencia Provincial de Islas Baleares, Sección 4ª, Sentencia 451/2022 de 26 de septiembre de 2022
- Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª, Sentencia 453/2019 de 24 de junio de 2019
- Sentencia de la AP de Barcelona (13) de 19/06/2018 (Rec 584/17) y sentencia de la AP de Málaga (5ª) de 30/04/2018 (Rec. 918/16)

4. Posición minoritaria: admisibilidad de cuotas futuras

A) Fundamentos de la tesis permisiva

1. Naturaleza de prestación periódica

En principio, el carácter periódico de las prestaciones en concepto de contribución de los propietarios a la satisfacción de los gastos comunes, en el marco de la propiedad horizontal, permitiría a la Comunidad de propietarios solicitar la ampliación de su pretensión a aquellos gastos aun no devengados en el momento de la interposición de la demanda, justificando su imposición en la sentencia como condena de futuro, ex art. 220 LEC.

2. Economía procesal

El fundamento de la previsión se encuentra en evitar que el acreedor que va a serlo de devengos sucesivos de cantidades perfectamente determinadas (y que se están discutiendo ya en el juicio ordinario de que se trate) se encuentre obligado a acudir a un nuevo proceso para la reclamación de cada uno de los pagos sucesivos.

B) Jurisprudencia que sostiene esta posición

- Audiencia Provincial de Madrid, Sección 11ª, Sentencia 523/2012 de 26 de octubre de 2012
- Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 4ª, Sentencia 710/2022 de 6 de junio de 2022

5. Argumentos jurídicos que sustentan la tesis preferente (imposibilidad)

1. Naturaleza jurídica diferenciada de las cuotas comunitarias

Las cuotas de comunidad no son equiparables a las prestaciones periódicas típicas contempladas en el artículo 220 LEC (intereses, rentas de arrendamiento, pensiones alimenticias) por las siguientes razones:

- **Variabilidad intrínseca:** Las cuotas futuras no pueden catalogarse como vencimientos de plazos de la misma obligación, sino como una nueva deuda, al tratarse de cantidades variables y cuya cuantía futura nuestra determinada por depender de las modificaciones a adoptar al respecto por la Junta de Propietarios.
- **Necesidad de aprobación:** Para reclamar las cuotas posteriores a la junta, que no fueron aprobadas entonces y cuantificadas, en la medida en que no se trata de una deuda líquida, vencida y exigible, hace falta para reclamar las subsiguientes su liquidación correspondiente y la facultad conferida al presidente para su reclamación con la aprobación del acuerdo consiguiente por la Junta de propietarios.
- **Derecho de participación:** Los propietarios tienen derecho a conocer, discutir y aprobar los gastos de mantenimiento y de conservación, lo que resulta incompatible con una condena automática sobre cuotas no aprobadas.

2. Interpretación restrictiva del artículo 220 LEC

El criterio de legislador no parece favorable a la admisión de la condena de futuro de deudas comunitarias, si se tiene en cuenta la expresa distinción que hace respecto de las rentas periódicas, las que sí son especialmente contempladas como susceptibles de condena futura.

3. Incompatibilidad con el régimen especial de la LPH

En caso de cuotas de comunidades de propietarios no pueden reclamarse cuotas futuras en base en el artículo 220 de la LEC, por cuanto que se precisa la liquidación de estas y su aprobación por la junta de propietarios, autorizando al presidente para su reclamación judicial.