



La prelacion de créditos y afección real, a favor de las Comunidades de Propietarios (I)

Juan Luis del Moral Cambil

Abogado. Administrador de Fincas. Asesor Jurídico y Secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Granada

Con las siguientes líneas, pretendo comentar la situación en principio "privilegiada" que tienen los créditos de las Comunidades de Propietarios frente a los propietarios morosos o los terceros adquirentes de una finca con deudas comunitarias. Y digo, en principio, puesto que en no pocas situaciones, llevada una deuda comunitaria a los tribunales, nos podemos encontrar con que esta situación de preferencia, no es tanto como al inicialmente parecía.

Entre las obligaciones de los propietarios se encuentra, la de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble (art. 9.e de la LPH). La LPH en su exposición de motivos se refiere a que se asegura la contribución a los gastos comunes con una afección real del piso o local al pago de este crédito que la ley eleva a la categoría de preferente. Así el art. 9.1 e), después de imponer a todo propietario la obligación 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, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, dispone en su párrafo 2.º que "los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores".

Hay que distinguir entre la afección real propiamente dicha y la preferencia del crédito.

La preferencia o privilegio, esta cualidad del crédito de la comunidad, contra un deudor, solo opera cuando a la comunidad se le ha reconocido su crédito en virtud de sentencia u otra resolución judicial firme, con el fin de anteponerse en el cobro a otro titular de derechos de crédito (a otros acreedores del propietario moroso) que concurren sobre el bien (local, piso, etc). Se establece en consecuencia un verdadero privilegio de crédito a favor de la comunidad de propietarios facultando a esta a cobrar el referido crédito comunitario por gastos generales con preferencia, con primacía a otros acreedores del deudor que traten igualmente que la comunidad, de hacer efectivo el crédito. Por ende la comunidad cuenta con esta primacía, privilegio, respecto al resto de acreedores. De lo que se deduce que la comunidad de propietarios cobrará primero en el caso de que los bienes del deudor no sean suficientes para pagar todas sus deudas.

Este privilegio o preferencia es una cualidad de este derecho de crédito comunitario y consiste en una garantía real de origen legal. Se trata de dilucidar, de determinar quién de los dos o más acreedores que concurren, debe cobrarse primero, haciendo valer esta preferencia del crédito. Esta preferencia o privilegio se refiere a cuando hay "conflicto" o "enfrentamiento" con otro crédito, cuando concurre con otro crédito de otro acreedor que pretenda cobrar su crédito sobre el mismo bien inmueble trabado por la comunidad. (No olvidemos que existen otros bienes no inmuebles sobre los que se puede realizar el crédito, incluso más fácilmente que los inmuebles, como es el caso de vehículos, dinero en efectivo, en cuentas bancarias

depósitos bancarios, acciones societarias, maquinaria, bienes de equipo, etc).

Su configuración no admite duda como hipoteca legal tácita. Y todo ello sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal que corresponde al propietario deudor en virtud del art. 1.911 CC.

El alcance de este privilegio, el carácter de preferente que se le otorga a este crédito de la comunidad de propietarios lo es sobre el pago de los gastos producidos durante el último año transcurrido y la parte vencida de la anualidad en curso. Por lo que en bastantes ocasiones el crédito de la comunidad estará compuesto por una parte privilegiada y otra parte, digamos "común" o no privilegiada (en el caso de que se reclamen deudas previas, deudas que excedan del referido año anterior). Como consecuencia de todo anterior, se puede dar el caso de que el crédito comunitario sea en parte privilegiado o preferente y en parte ordinario (común).

Para autores como Gullón la preferencia de este crédito se aplicará también a los intereses que origine y tendrán la misma condición privilegiada que el crédito principal. De igual forma otro autor, Chiovenda, entiende que esta preferencia es aplicable también a los gastos judiciales que ocasione la reclamación de este crédito privilegiado.

Este carácter preferente (o sea, del privilegio al cobro de determinados créditos cuando concurren con otros) se establece a los efectos del artículo 1923 del Código Civil.

La preferencia es frente: a) a los créditos hipotecarios (art. 1.923.3º del CC) y los refaccionarios, inscritos en el Registro de la Propiedad.

b) los créditos previamente anotados en el Registro de la Propiedad.

c) los refaccionarios no anotados ni inscritos.

Se trata, según el parecer de algunos autores, de una auténtica "hipoteca tácita" o "hipoteca legal".