Obligaciones de cada propietario

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 3 de septiembre de 2018, lunes.

Los copropietarios tienen la obligación de contribuir con arreglo a su cuota de participación o a los especialmente establecido, a los gastos destinados al sostenimiento del inmuebles y sus cargas, tratándose por tanto de una obligación inherente a la propiedad que surge por el hecho de ser propietario, que nace en el mismo momento de la adquisición del piso, local, garaje.

Los gastos pueden clasificarse en ordinarios o generales según presupuesto aprobado y extraordinarios según se originen, pudiendo ser estos últimos, necesarios y consecuentemente obligatorios, o innecesarios, que su obligación dependerá de su coste, según dispone la Ley de Propiedad Horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal, en su Artículo 9.1 dispone las obligaciones de los propietarios de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. También contempla los créditos a favor de la comunidad derivados de obligaciones de contribuir al sostenimiento de los gastos generales, y se caracterizan por dos notas esenciales: preferencia del crédito y afección real.

La preferencia del crédito a favor de la Comunidad como consecuencia del incumplimiento de la obligación estipulada en el Artículo 9.1 e) de la ley de Propiedad Horizontal, aparece contemplada en el artículo 1923 del Código Civil, de modo que la comunidad tendrá derecho a cobrar ese crédito del deudor copropietarios con preferencia, pues lo relativo al gasto por realización de obras de conservación está afecto el piso o local, y que a su vez también está afecto el fondo de reserva, cuando éste tiene como destino sufragar los gastos que conllevan las obras aunque sean de carácter extraordinario, ya que estas son necesarias para la conservación y sostenimiento de la finca.

Consecuentemente la afección real corresponde a los gastos ordinarios, extraordinarios necesarios y fondo de reserva, en base al apartado primero del Artículo 9 de la L.P.H. porque es el piso, local o garaje el que está afecto a cumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos generales del inmueble, con independencia de que estos gastos estén incluidos en el presupuesto de gastos ordinarios del ejercicio o se trate de gastos de carácter extraordinario pero necesarios a los efectos previsto en la Ley.