

Solidaridad de los copropietarios en el pago de las cuotas de la comunidad. Es frecuente que un elemento privativo de una comunidad pertenezca a más de un propietario. Así, una vivienda puede ser propiedad de varios herederos, o de un matrimonio en separación de bienes, etc.

Cada uno de los copropietarios tendrá un porcentaje de la propiedad, lo que suele llevarles a pensar que sólo responden frente a la comunidad por las deudas del inmueble en función de este porcentaje que ostentan en la propiedad.

Nuestra jurisprudencia viene estableciendo de forma pacífica que esta conclusión es errónea. (por todas, nos remitimos a la recopilación de sentencias que se contienen en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª, Sentencia 92/2016 de 12 Feb. 2016)

Efectivamente, un condómino tiene derecho a abonar los gastos en función de su porcentaje en la propiedad, siendo obligación de los demás copropietarios el pago de las cantidades en la proporción que les corresponda.

Esto no es, sin embargo, óbice para considerar que todos los propietarios son solidariamente responsables del pago de la totalidad de la deuda frente a la comunidad, sin perjuicio de que el copropietario que haya pagado más de lo que le correspondía, pueda posteriormente dirigirse contra los demás condóminos para reclamarles la parte que a ellos les resulte imputable.

Es por tanto muy importante reseñar que este derecho de reembolso frente a los demás comuneros, no exime al copropietario de su obligación del pago de las cuotas por entero, si es frente a él frente a quien se dirige la comunidad.

El Art. 15.1 de la L.P.H . señala que si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas e, igualmente, el art. 21.1 que expresa que las obligaciones a que se refería el 9 e) y f) se cumplirían por el que tuviera la titularidad de piso o local, en el tiempo y forma determinados por la Junta, por lo que a la comunidad no le afecta cuantos copropietarios pueda tener un inmueble ya que entre ellos tendrán que nombrar un representante para las juntas, en cuanto al cobro de las cuotas pueden dirigirse contra cualquiera de ellos, sin perjuicio del derecho de aquel que pague la totalidad a dirigirse contra los demás copropietarios en la parte que les corresponda.

La cuota de la comunidad es indivisible, por lo que no está obligada la comunidad a dirigirse contra todos los copropietarios. Puede perfectamente dirigirse contra aquel copropietario que resulta más solvente, por el total de la

deuda, sin importarle el derecho del copropietario para reclamarle a los demás condóminos conforme al Art. 1.145 del Código Civil.

De este modo, si la comunidad sólo demandase a uno de los copropietarios por el total de la deuda, no podría éste alegar que hay una situación de litisconsorcio pasivo necesario que obligue a la comunidad a dirigirse contra el resto.

En las reclamaciones de cuotas de comunidad resulta de aplicación el Art. 1.137 del Código Civil en el que se establece la solidaridad de la deuda y el consecuente derecho del acreedor (en este caso la comunidad de propietarios) a dirigirse contra cualquiera de los codeudores (en este caso los copropietarios) por el total de la deuda.

Sólo habrá obligación de dirigirse contra todos los copropietarios cuando la intención de la comunidad sea la de embargar la totalidad del inmueble, ya que es sabido que para poder anotar un embargo en el registro se requiere que en el procedimiento judicial haya sido parte el titular registral. De este modo, si una vivienda pertenece en proindiviso a dos hermanos al 50% entre ellos, en caso de que dirigiéramos la demanda sólo contra uno, el embargo del inmueble sólo se practicaría sobre la mitad indivisa correspondiente al hermano que hemos demandado y no frente a la otra mitad indivisa de quien no ha sido demandado.

Establece el Art. 20 de la Ley Hipotecaria que " No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.

No obstante lo anterior, a fin de aumentar las posibilidades de éxito en la reclamación de las deudas es conveniente dirigirse contra todos los copropietarios, pero indicando expresamente que todos responderán del total de la deuda con carácter solidario y así en los trámites de ejecución podría cobrarse la deuda por entero al primero de los ejecutados a los que se le localice algún bien o derecho susceptible de embargo.