



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

DEPOSITO DEL MOROSO EN EL JUZGADO

Una Comunidad de Propietarios acuerda proceder a realizar una prueba pericial respecto a ciertas humedades o filtraciones existentes en la finca para lo cual contratan a un técnico.

Tras fijar sus honorarios, uno de los comuneros afectado por los daños se niega a pagar su parte correspondiente de la derrama y procede a depositar judicialmente dicho importe a favor del perito pero no de la comunidad.

En consecuencia, el Administrador le considera como moroso privándole de su derecho de voto en las juntas posteriores a lo que dicho propietario alega que no es moroso toda vez que ha pagado conforme, tal y como demuestra su justificante de ingreso, en la cuenta designada en el Juzgado.

¿Puede entenderse como pago liberatorio frente a la comunidad el depósito realizado en el Juzgado en favor del perito?

En el supuesto de que la comunidad ya le hubiese pagado al perito, ¿puede solicitar al Juzgado que se le pague directamente tras demostrar que el técnico ya cobró el total de su factura?

De no ser así, ¿tiene obligación el Juzgado de comunicar al depositante que no se ha producido el cobro de dicho importe y que deberá retirarlo y abonárselo directamente a la comunidad?.

La obligada al pago frente al perito es la comunidad. Por ello, el propietario estará privado de su derecho de voto aunque hubiese consignado judicialmente el importe si no lo pone a disposición de la comunidad de forma incondicionada ya que, en caso contrario, no existe un pago liberatorio.

En el supuesto de que la comunidad ya le hubiese pagado al perito, será el propietario depositante quien deberá acreditarlo ante el juzgado con la finalidad de solicitar la devolución del importe por él depositado.

Así lo establece la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de octubre de 2008 que señala al respecto que “...no podía aceptarse como suficiente para poder votar en la Junta de propietarios la consignación realizada en el Juzgado que estaba supeditada a las resultas de la resolución judicial sobre el fondo del proceso ya que para que la misma libere al obligado debe ser previamente anunciada a las personas interesadas en el cumplimiento de la obligación tal como indica el artículo 1177 del CC...”

NORMATIVA

JURISPRUDENCIA

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID 14 DE OCTUBRE DE 2008

AÑO 2011