



LA IMPUTACIÓN DE PAGOS DEL PROPIETARIO MOROSO



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Cuando un propietario tiene contraída una deuda con la comunidad por el impago de cuotas, ya sean de carácter ordinario o extraordinario, tiene reconocido el derecho a realizar pagos parciales y decidir a cuál de las deudas asigna su pago. Esta forma de pago se conoce como imputación de pagos.

Es importante conocer qué tratamiento debe realizarse a este tipo de pago, fundamentalmente, en el supuesto de que la comunidad acuerde reclamar judicialmente el pago de la deuda y que el deudor no pueda alegar en la contestación a la demanda que se le está reclamando cantidades que ya ha satisfecho. La LPH no regula en su articulado esta modalidad de pago por lo que, en su defecto, deberemos acudir al Código Civil, en concreto a los arts. 1172 y 1174 que señalan lo siguiente:

Art. 1172 del Código Civil: *“El que tuviere varias deudas de una misma especie a favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse. Si aceptare del acreedor un recibo en que se hiciese la aplicación del pago, no podrá reclamar contra ésta, a menos que hubiera mediado causa que invalide el contrato.”*

Art. 1174 del citado texto legal: *“Cuando no pueda imputarse el pago según las reglas anteriores, se estimará satisfecha la deuda más onerosa al deudor entre las que estén vencidas. Si éstas fueren de igual naturaleza y gravamen, el pago se imputará a todas a prorrata”.*

REQUISITOS

1. El propietario tenga contraída varias deudas con la comunidad.
2. Las deudas deben ser homogéneas y de la misma especie.
3. El deudor realice un pago parcial de la deuda.
4. Deuda vencida, exigible y líquida.

En consecuencia, si el propietario determina de forma clara en el concepto a qué deuda imputa su pago, deberá respetarse su voluntad pese a que no sea lo más beneficioso para la comunidad. En su defecto, la comunidad podrá imputar el pago a la deuda más antigua o a la más reciente a su criterio, aunque, lo más aconsejable, es que se impute a la deuda más antigua para evitar la prescripción o como medio para asegurarse el pago cuando excede del período comprendido para la afección real (art. 9.1.e LPH).

¿Qué ocurre si la deuda ha generado unos intereses moratorios? En ese caso, el art. 1173 CC del Código Civil señala que *“Si la deuda produce interés, no podrá estimarse hecho el pago por cuenta del capital mientras no estén cubiertos los intereses”.*

En consecuencia, si la comunidad tiene acordado previamente que el impago de las cuotas genere unos intereses de demora, estos podrán ser reclamados al moroso. De este modo, el propietario podrá imputar su pago a la cuota que considere siempre y cuando no esté aprobado que su impago genere unos intereses, en cuyo caso, con ese importe se cubrirán con carácter prioritario el pago de los intereses.