

SALDOS COMUNITARIOS: CUANDO LA CONTABILIDAD NO EQUIVALE A UNA CUENTA CORRIENTE



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

"¡Y o no debo nada, porque tengo mucho saldo a favor... Regularízamelo o devuélvemelo!". Expresiones e ideas erróneas como esta son las que a menudo complican la gestión ordinaria de un administrador de fincas que intenta, en vano, convencer a un propietario del error de concepto en el que incurre en su afirmación, partiendo del desconocimiento de la ley. Consecuentemente, al partir de una premisa errónea, su conclusión (que es su convencimiento), también lo es. La dificultad de los saldos acreedores o deudores de un propietario nace al confundir un apunte contable con un crédito inmediatamente cobrable, aunque, evidentemente, no son lo mismo.

La Ley de Propiedad Horizontal obliga a la junta a aprobar anualmente las cuentas y el presupuesto, pero no impone liquidar cada año los saldos individuales ni devolver automáticamente los excedentes. Las cantidades ingresadas como cuotas o derramas se incorporan al patrimonio separado de la comunidad y quedan afectas a sus necesidades. Además, el fondo de reserva pertenece, a todos los efectos, a la comunidad y debe conservar la dotación mínima legal del 10% del último presupuesto ordinario (art. 9.1.f LPH). Por ello, el propietario que deja cuotas impagadas no puede decidir unilateralmente que se compensen con el saldo favorable que aparece en su ficha. La compensación legal exige que comunidad y propietario sean recíprocamente acreedores y deudores de créditos líquidos, vencidos y exigibles (arts. 1195 y 1196 del Código Civil). Mientras la junta no haya acordado devolver el saldo o aplicarlo a cuotas posteriores, existe una posición contable favorable, pero no necesariamente un crédito exigible. La Audiencia Provincial de Madrid rechazó precisamente esta compensación unilateral en su sentencia 437/2010, de 15 de septiembre: sin acuerdo de restitución o aplicación, el propietario debía abonar las cuotas aprobadas.

La misma solución sirve para el comunero que acumula un saldo positivo elevado. Puede solicitar que la cuestión se incluya en el orden del día, pero corresponde a la junta decidir si se devuelve, se aplica a futuras cuotas o derramas o permanece afecto a necesidades comunitarias, respetando la liquidez, el fondo de reserva y un criterio igual para situaciones equivalentes. La sentencia de la **Audiencia Provincial de Madrid 673/2010, de 14 de octubre**, consideró válido aplazar la devolución

porque la comunidad necesitaba liquidez para ejecutar obras. Sin embargo, es importante significar que si el saldo procede de un error de imputación o de un reparto contrario al título, la cuestión es distinta: deberán rectificarse las cuentas y, en su caso, impugnarse oportunamente el acuerdo que las aprobó.

