PROPIEDAD HORIZONTAL · DIVULGACIÓN JURÍDICA

# Hasta dónde puede llegar una comunidad con el vecino que no paga

*Cortar el agua caliente al moroso y el límite de la habitabilidad en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal*

Una comunidad de Langreo dejó sin agua caliente a los propietarios que debían más de 500 euros. La Audiencia Provincial de Oviedo lo ha anulado y marca con claridad qué medidas puede tomar una comunidad contra el moroso y dónde empieza lo que no se puede tocar.

**JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS** · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario*

*www.alquilerviviendavacacional.com*

Una comunidad de propietarios de Langreo estaba ahogada. Muchos vecinos no pagaban, las cuentas no cuadraban y en una junta decidieron apretar donde más duele: cortar el agua caliente a todo el que debiera más de 500 euros. Unos meses después ampliaron la idea a la calefacción. Una propietaria lo llevó al juzgado, y la Audiencia Provincial de Oviedo le ha dado la razón[1].

La sentencia no es firme, pero llega en buen momento, porque el tema está de plena actualidad. Hoy la ley permite a las comunidades algo que durante años se discutió: tomar medidas disuasorias contra quien no paga, incluida la de dejarle sin usar ciertos servicios e instalaciones[2]. La duda es siempre la misma: ¿hasta dónde? Y para eso esta resolución viene de perlas.

## Qué pasó exactamente

En enero de 2024 la junta acordó cortar el agua caliente a los morosos que superaran los 500 euros de deuda. En junio hizo lo propio con la calefacción. Una vecina pidió que se anularan los dos acuerdos. El Juzgado de Primera Instancia de Langreo le dio la razón a medias: anuló el corte del agua caliente y dejó pasar lo demás. Como ella no recurrió esa parte, a la Audiencia solo llegó la queja de la comunidad contra la anulación del primer acuerdo. Y la Audiencia la desestima.

## Lo que la ley sí permite, y lo que no

El punto de partida es sencillo. El artículo 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal deja que la junta acuerde medidas para presionar al moroso, y entre ellas cita la privación temporal del uso de servicios o instalaciones. Hasta aquí, la comunidad tenía razón.

El problema es que ese mismo artículo pone tres frenos: la medida no puede ser abusiva, no puede ser desproporcionada y no puede afectar a la habitabilidad de la vivienda. Basta con que choque con uno de ellos para que caiga. Y cortar el agua caliente choca de lleno con el tercero.

> *La ley da a las comunidades un palo para el moroso, pero uno que se detiene donde empieza el derecho a vivir dignamente en la propia casa.*
>
> LA REGLA QUE DEJA ESTA SENTENCIA

## ¿Por qué el agua caliente cruza la línea?

Porque tocar el agua caliente no es tocar un lujo, es tocar la habitabilidad. La sentencia se apoya en la norma asturiana de vivienda, que exige agua fría y caliente como dotación mínima de una casa habitable[3]. Sin agua caliente, la vivienda deja de reunir las condiciones para vivir en ella con normalidad. Y eso la ley no lo tolera, por mucha deuda que haya detrás.

## Los argumentos de la comunidad, uno a uno

La comunidad lo intentó por varias vías, y la Audiencia las va tumbando con sentido común.

Dijo que el acuerdo no obligaba a cortar, sino que dejaba al administrador decidir según el caso. No sirve: si la medida es contraria a la ley, da igual quién apriete el interruptor; no puede ejecutarse.

Dijo que la norma de habitabilidad no estaba en vigor cuando se construyó el edificio ni cuando se constituyó la comunidad. Tampoco cuela: lo que importa es si la vivienda es habitable el día que se toma el acuerdo, no décadas atrás.

Dijo, por último, que la medida había funcionado, que varios morosos empezaron a pagar en cuanto se quedaron sin agua caliente. Aquí la respuesta es la más fina de toda la sentencia: que algo sea eficaz no lo convierte en legal. Hay otras vías de presión, perfectamente legales, que además serían más eficaces todavía.

## Qué nos llevamos a la práctica

Para las comunidades: sí, tenéis una herramienta real contra el moroso, y conviene usarla. Podéis dejarle sin piscina, sin gimnasio, sin pista de pádel, sin esos servicios que están bien pero de los que se puede vivir sin ellos. Lo que no podéis es tocar lo esencial. Agua, agua caliente, calefacción, luz: de ahí no se pasa. En cuanto la medida roza la habitabilidad, el acuerdo nace muerto, aunque se apruebe por amplia mayoría y aunque el deudor lleve años sin pagar.

Para el propietario al que un acuerdo así alcanza: tienes argumentos de sobra para impugnarlo. Y un detalle procesal que esta historia enseña bien: recurre lo que te perjudique en el momento. La vecina ganó lo del agua caliente, pero lo de la calefacción se quedó como estaba porque nadie lo llevó a la Audiencia. Lo que no se recurre, se consolida.

Queda una duda razonable para el futuro, y es honesto dejarla planteada. Si cortar el agua caliente afecta a la habitabilidad, cortar la calefacción debería plantear el mismo problema. Aquí no se resolvió, porque nadie lo pidió en apelación. Habrá que esperar a que otro caso lo ponga sobre la mesa. Mientras tanto, la idea que conviene retener es simple: la ley da un palo a las comunidades, pero no un palo cualquiera.

**NOTAS**

1. Audiencia Provincial de Asturias (Oviedo), Sección 6.ª, sentencia núm. 123/2026, de 18 de marzo de 2026 (recurso 542/2025); *ECLI:ES:APO:2026:1164*. Ponente: Gregorio Galindo Alamán. Confirma la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Langreo de 7 de mayo de 2025 (autos 654/2024). No firme: cabe recurso de casación.
2. Artículo 21.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (BOE-A-1960-10906): habilita a la junta para acordar medidas disuasorias frente a la morosidad, entre ellas la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no sean abusivas, desproporcionadas ni afecten a la habitabilidad.
3. Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, del Principado de Asturias, sobre condiciones de habitabilidad, que incluye el agua fría y caliente entre las dotaciones mínimas, según cita la propia sentencia.