PROPIEDAD HORIZONTAL · DIVULGACIÓN JURÍDICA

Qué puede hacer la comunidad con el vecino que no paga

El Tribunal Supremo admite los recargos contra la morosidad, pero anula uno de 0,50 euros al día por desproporcionado

El vecino que no paga es el dolor de cabeza de cualquier comunidad: mientras tanto, el ascensor, la luz y el seguro hay que seguir pagándolos. La ley le da a la comunidad varias herramientas para cobrar, y una de ellas, el recargo al moroso, acaba de llegar al Tribunal Supremo. La respuesta es que sí, pero con un límite.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario*
www.alquilerviviendavacacional.com

Toda comunidad de vecinos conoce al propietario que no paga. Y conoce también el problema de fondo: las cuotas no entran, pero los recibos siguen llegando —el ascensor, la luz de la escalera, el seguro, la limpieza—. Para apretar a los morosos, una comunidad de Castellón aprobó en 2018 un recargo de cincuenta céntimos por cada día de retraso. Un propietario lo llevó a los tribunales, y el asunto ha terminado resolviéndolo el Tribunal Supremo.[1]

Lo que la ley pone en manos de la comunidad

Conviene empezar recordando que la comunidad no está desarmada. La obligación de pagar las cuotas es legal, va unida a la propiedad del piso y la tiene quien es dueño en el momento de cada gasto. Para cobrar, la ley fue sumando herramientas con los años. Desde 1999 existe el juicio monitorio, un procedimiento rápido para reclamar las cuotas impagadas. Desde 2013, el piso responde de las deudas de la comunidad del año en curso y de los tres anteriores, de modo que quien compra una vivienda con deudas se las encuentra pegadas al inmueble.[2]

Y al propietario que no está al día se le quita el derecho de voto en las juntas y no puede impugnar los acuerdos mientras no pague o consigne.[3]

Los recargos contra la morosidad

A todo esto se añade otra herramienta, la que está en el centro de esta sentencia: los recargos. Desde la reforma de 2022, el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal permite a la junta acordar medidas disuasorias frente a la morosidad —por ejemplo, intereses por encima del interés legal o la privación temporal de servicios que no sean esenciales—, con tres condiciones: que no sean abusivas, que no sean desproporcionadas y que no afecten a la habitabilidad.[4] Además, no pueden aplicarse hacia atrás y pueden recogerse en los estatutos. El Supremo recuerda que esa reforma no estaba en vigor en 2018, cuando se aprobó el recargo del caso, pero la cita porque refleja hacia dónde quiere ir el legislador: dar cobertura a estas medidas dentro de unos límites.

> *«La comunidad puede penalizar al moroso, pero el recargo no puede ser desproporcionado.»*
>
> STS DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 2026

El caso: cincuenta céntimos al día

La cuota del garaje era de 135 euros al año. El recargo, de 0,50 euros por día, suma 182,50 euros en un año: más que la propia cuota. Traducido a lo que de verdad significa, equivale a un interés de demora del 135 % anual. La Audiencia de Castellón lo anuló por desproporcionado y el Supremo le da la razón. Hay un detalle que lo agrava: el recargo era el mismo tanto si se debía toda la cuota como una parte mínima, así que una deuda de diez

euros generaba el mismo recargo de 182,50 euros que el impago total.

Por qué el Supremo no rebaja el recargo

Podría pensarse que, si el recargo es excesivo, el juez simplemente lo baja a una cifra razonable. No es así, y la sentencia lo explica bien. Esto no es una cláusula penal pactada en un contrato, que el Código Civil permite moderar; es un acuerdo de la junta, que se controla por la vía de la impugnación de acuerdos. Por eso el tribunal no ajusta el recargo: lo anula entero. El Supremo descarta además que aquí jueguen la Ley de Usura —no hay ningún préstamo— o la normativa de consumidores —la comunidad no es una empresa frente a sus propios vecinos—; lo que se examina es, sencillamente, si la medida es proporcionada o abusiva.[5]

Cómo redactar un recargo que resista una impugnación

La lección práctica es clara. Un recargo contra la morosidad es válido, pero tiene que estar bien calibrado. Conviene ligarlo a una referencia razonable —por ejemplo, el interés legal del dinero con algún punto más— en lugar de una cantidad fija por día que, sobre cuotas pequeñas, se dispara. Conviene distinguir según lo que se deba, y no cobrar lo mismo por diez euros que por la cuota entera. Conviene ponerle un tope. Y conviene aprobarlo con todas las formalidades, sin efecto retroactivo y, mejor aún, llevarlo a los estatutos. Un recargo así disuade, que es de lo que se trata, y además resiste una impugnación.

En resumen

La comunidad no está indefensa frente al que no paga: tiene el monitorio para reclamar, la afección del piso durante tres años, la pérdida del voto, los intereses de demora y la posibilidad de aprobar recargos disuasorios. Lo que no puede es pasarse. Cincuenta céntimos al día sobre una cuota de 135 euros al año no era una medida disuasoria razonable, sino un recargo del 135 %, y por eso el Supremo lo ha dejado sin efecto. La morosidad se puede penalizar; pero el recargo tiene que guardar proporción con la cuota, y ese es el límite que marca esta sentencia.

NOTAS

1. Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 1468/2026, de 22 de septiembre de 2026 (Roj: STS 3785/2026; ECLI:ES:TS:2026:3785), ponente Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg, que desestima el recurso de casación de la comunidad y confirma la Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón (Secc. 3.ª) núm. 916/2021, de 19 de noviembre de 2021, que había anulado el recargo.
2. Artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal: obligación de contribuir a los gastos generales y afección real del piso o local al pago de las deudas de la anualidad en curso y de los tres años anteriores (ampliación de uno a tres años por la Ley 8/2013, de 26 de junio). El juicio monitorio para las cuotas comunitarias se introdujo por la Ley 8/1999, de 6 de abril.
3. Artículos 15.2 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal: al propietario que no está al corriente se le priva del derecho de voto y no puede impugnar los acuerdos mientras no pague la totalidad de las deudas vencidas o consigne judicialmente su importe.
4. Artículo 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción dada por la Ley 10/2022, de 14 de junio: la junta podrá acordar «medidas disuasorias frente a la morosidad… tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad»; sin carácter retroactivo y con posibilidad de incluirlas en los estatutos. El precepto no estaba vigente al adoptarse el acuerdo de 2018; el Tribunal Supremo lo cita como expresión de la voluntad del legislador.
5. El Tribunal Supremo descarta la aplicación de la Ley de Usura (no hay préstamo) y de la normativa de consumidores (la comunidad no es «profesional» frente a sus miembros), y precisa que no se trata de una cláusula penal contractual sujeta a la moderación de los artículos 1.152 y 1.154 del Código Civil, sino de un acuerdo social sometido al control de impugnación del artículo 18.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; el juicio es de proporcionalidad, no de moderación.