

LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE GASTOS COMUNES ES EN LOS CINCO PRIMEROS DÍAS DEL MES O TRIMESTRE. SI NO HAN PAGADO EN UNA CONVOCATORIA DE JUNTA SON MOROSOS AUNQUE QUEDEN DÍAS DEL PERIODO MÁS TARDE.

Fundamental es en el sistema de la obligación de pago de gastos comunes el “momento” de la obligación al pago de gastos comunes. Las comunidades suelen fijar el momento de pago por trimestres en su mayoría aunque algunas lo fijan por meses y otras por trimestres en los dos polos opuestos en la temporalidad o periodicidad del pago.

No obstante, esta periodicidad plantea algún que otro problema. Por ejemplo, suele ocurrir que las juntas fijan en acuerdos que los pagos deben domiciliarse en el banco pero ello no es vinculante, porque lo que es obligatorio es el pago, no la forma en el que este se hace. Por ello, si un comunero no domicilia su cuenta para el pago ello no está prohibido esta conducta, ya que el comunero lo que debe hacer es pagar en el plazo establecido, no “cómo efectuar ese pago”.

Sin embargo, en cuanto al momento del pago las comunidades de propietarios lo suelen fijar por meses o trimestres, pero teniendo en cuenta que la naturaleza de la obligación del pago de gastos de comunidad se lleva a cabo por cuanto la comunidad debe "cada mes" afrontar los gastos corrientes derivados de los cargos que tienen una periodicidad mensual, como los sueldos de conserje, luz, agua, gas, etc. Generalmente, como a los particulares los gastos suelen devengarse mes a mes y estas deudas son pagaderas por comunidades y personas físicas "al comienzo del mes" no al final del mismo.

Cierto y verdad es que para garantizar que estos pagos se hagan al comienzo de cada mes se suele aprobar por mayoría simple que estos gastos se paguen en los cinco primeros días de cada mes. De igual manera, las domiciliaciones bancarias tienen este objetivo, ya que cuantas más existan con mayor seguridad esos pagos se harán en el periodo "necesario" para que la comunidad afronte sus pagos, ya que en base al presupuesto aprobado cada mes debe afrontar la comunidad los que le correspondan. Pero si hay un volumen de impagos

en esas fechas y un número importante que no han domiciliado ni pagan en esos primeros días, la comunidad de propietarios tampoco podrá hacer frente a sus obligaciones en esas primeras fechas de cada mes. ¿Se imaginan no poder pagar al conserje por este motivo, o la luz o el agua?

Por ello, lo más correcto en estos casos es adoptar un acuerdo por mayoría simple en el que se fije que el momento del pago de las cuotas semestrales lo sea en los cinco primeros días de cada mes para que opere como vencimiento de la obligación y que actúe como cuotas vencidas e impagadas si se abona más tarde precisamente porque es preciso hacer los pagos mensuales dentro de ese mes o trimestre, o semestre.

En cualquier caso recordemos que el art. 1100 del código civil señala que: "Incurrir en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

1.º Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.

2.º Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación.”

La naturaleza propia de la obligación de pago de gastos de comunidad lo es para satisfacer los gastos que vencen y estos lo son cada mes, tales como sueldo del conserje, luz agua u otros que son mensuales.

Por ello, la fijación del tipo de pago (mensual, trimestral o semestral) no quiere decir que se pueda pagar hasta el último día, sino al comienzo del periodo de pago para poder hacer frente a los pagos periódicos fijados en el presupuesto, aunque sería deseable que se hiciera constar por acuerdo en junta para mayor claridad en los vecinos.

Así las cosas, debe entenderse que si la obligación de pago es trimestral y un comunero paga el último día del trimestre es moroso porque la naturaleza propia de esa obligación determina que el pago lo sea de la misma manera que a la propia comunidad le cargan sus obligaciones de pago, y la periodicidad mensual, trimestral o semestral está

configurada para que se fije ese periodo pero sin ser el último día de pago el último del periodo, porque de ser esa la costumbre y pagar todos el último día la comunidad no podría hacer frente a tres meses de deuda al pagarse al final del último día del tercer mes si el pago fuera trimestral. Por ello, la "naturaleza" propia de la obligación hace que la obligación de pago sea al "comienzo" del periodo obligacional, no al final del mismo, hasta el punto de que si el pago es trimestral y la junta se va a celebrar al segundo mes de uno de los periodos los que no han pagado son morosos y la única forma de evitarlo es pagando al comienzo de la junta, ya que llegada su celebración no han pagado y no pueden alegar que todavía queda plazo para pagar, porque la verdad es que al momento de celebrarse la junta no habían pagado.

Este tema donde tiene su eficacia y virtualidad es en este punto, es decir, declaración de morosidad al ir a celebrar una junta por no haber pagado "al comienzo del periodo", y en este caso la respuesta es que se les debe incluir como morosos, porque el día de la celebración "no han pagado" aunque queden unos días para finalizar el trimestre.