

Asunto: Dictamen 2025.015. 2023 Liquidación saldos individuales. Rev. 02

Fecha: Lunes 5 de enero de 2026

Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Generoso Fuentes (M4); Francisco Campo (M1)

Peticionario: Administrador Conjunto Residencial.

I. **Antecedentes:**

- a. La Rev. 02 es consecuencia de un pequeño ajuste en los coeficientes de participación, relativo a la corrección debida a 4 garajes dobles de unas viviendas de los plurifamiliares de la M3 considerándolos en escritura como parte de la vivienda y cuyos enteros están escriturados dentro de aquella. Es una adecuación análoga a la que se hizo en la Rev. 01 con otros 4 garajes dobles en la M2.
- b. En junta general de 8 de mayo de 2025, en su punto 1º, se aprobaron las cuentas (ingresos y gastos) de 2023 y 2024. De forma tácita se entienden correctos los apuntes de ingresos individuales y las facturas de terceros llegadas a la Comunidad, sin que ello implique que estén adecuadamente cargadas en su correspondiente grupo de reparto
- c. No se han aprobado en junta general las liquidaciones de saldos individuales anuales desde 2018. Si bien, en 2023 se acordó cerrar hasta este año 2022, con lo que la Administración de turno había elaborado, existiendo y admitiéndose errores acumulados de más de 400 € individuales en algunos casos. Esos saldos se distribuyeron en 2023, y están sin liquidar 2023, 2024, y en un mes, también 2025.
- d. En el Punto 2 del Acta de la Junta General Ordinaria de 8 de mayo de 2025, en su último párrafo figura el encargo a la *Comisión de Cuentas, o de Gestión*, “que se regularice el saldo deudor en el ejercicio en curso, en el momento de cierre contable del ejercicio y en la próxima junta general ordinaria de la comunidad”. Sometido a votación, fue aprobado por la práctica unanimidad con el voto favorable de los asistentes y representados, con 8 abstenciones y ningún voto en contra.
- e. Se ha partido de un saldo cero (acordado de forma tácita con el pago-cobro de la liquidación 2022 que ya se ejecutó) a uno de enero de 2023, sin perjuicio de que tienen contabilizado un saldo a 1 de enero de 11.756,44 € (4.505,27 € en los movimientos del banco) y que la salida de caja, consecuencia de la liquidación 2022 fue de 8.952,71 €. Es decir, se distribuyó por encima de la caja disponible debido a los morosos.
- f. En cuanto a la caja existente a 31 de diciembre 2023, siempre según la contabilidad, era de 73.288,85 € (73.228,86 en extracto movimientos de banco), y un saldo de impagados de 11.438,64 € (10.730,43 €) en la relación individual identificada).
- g. En cuanto a las identificaciones de columnas de ingresos, se adjunta una tabla-diccionario, que ayuda a reconocer cada uno de los saldos:

Código	Dice	Debería decir
0001	Cuota ordinaria	Cuota ordinaria
0007	Agua Fría	Agua Fría

0076	Derrama calle	Agua Fría
0098	Cuota semestral garajes	Cuota semestral garajes
0099	Cuota semestral trasteros	Cuota semestral trasteros
0105	Derrama Video portero	Derrama buzones Álamos 61
0106	Tesorería	Derrama Pintura y buzones Álamos 59-61
0126	Pago arreglo buzón	Derrama fondo reserva
0127	Derrama exceso luz	Regularización saldo 2022
0139	P5 Luz piso portería	IBI pasillo garajes M1-M4
0140	P6 Luz Piso portería	IBI idem. garajes M5
0141	P7 Luz Piso portería	IBI idem. garajes M6A
0142	Reparación compresor insp.	IBI idem. garajes M6B

- h. En la reunión extraordinaria de 15 de diciembre de 2025 de la Comisión de Gestión, se procede a aprobar formalmente el contenido del presente dictamen en su Rev 01, haciéndose constar que ya se había anticipado el voto favorable con antelación a esta misma fecha. En fecha 5 de enero de 2026 se aprueba la presente Rev. 02.

II. Considerandos:

- La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno quien lo validó.
- Existe un acuerdo de junta general de hace una década, que, en contra de lo propuesto por la Comisión de Gobierno de turno, acordó que la contabilidad se llevaría por el método de caja. Esto es, solo existe lo que se paga o cobra por el banco. Y así se está aplicando, con el grave problema de que no se sabe lo que se debe, o si habrá caja en un momento determinado para atender un pago; o dicho de otra manera, los administrados se enteran de un cargo cuando se ha pagado.
- El Conjunto Residencial, hasta la fecha, tiene una única cuenta de ingresos-pagos, pero 23 grupos de reparto establecidos con carácter estructural. Supone una grave dificultad para la mayor parte de administradores que hacen los presupuestos añadiendo el IPC al ejercicio anterior; y si falta caja, emiten un derrama a todos los propietarios, con independencia del grupo que la necesite; y en estos casos no hay que hacer nunca una liquidación de saldos individuales, lo que no es el caso de La Floresta.
- Aparte de esos grupos, gestiona servicios individuales como la distribución del agua potable. Actividad que nada tiene que ver con el número de enteros de las propiedades.
- Esa caja común tiene una gran ventaja, y es que evita juntas extraordinarias mientras haya saldo, con independencia de lo que necesite cada grupo de reparto y de lo que haya aportado. Pero aun así, desde

2020 han sido recurrentes las derramas, cuando todas ellas, sin excepción, se podrían haber previsto en la Junta General Ordinaria e incorporarla al presupuesto ordinario.

- f. La liquidación 2023 aquí planteada, parte de los parámetros citados y de la revisión de coeficientes o enteros para cada propiedad, por grupos de reparto, en base a lo publicado en los dictámenes de esta Comisión: *2025.011 Floresta. Comisión de gestión. Grupos y partidas presupuesto y contabilidad analítica* y *2025.012 Rev. 02 Floresta. Comisión de gestión. Coeficientes o enteros por finca y grupo reparto*

III. Dictamen:

- a. Para la liquidación, se apartan los recibos de agua potable, aun cuando en ellos no se ha incluido el coste de lectura y mantenimiento de contadores, que se pagará en esta liquidación por enteros, pues se entiende que la aprobación de cuentas por la Junta General, aprobó también el cierre económico de la distribución de agua.
- b. De los ingresos realizados en el ejercicio, se retira o suma la regularización del saldo 2022, pues ya ha sido realizado a primeros del ejercicio 2023.
- c. De los gastos e ingresos se retiran aquellos que han correspondido a una derrama de uno o varios portales que no suponen una manzana o submanzana (Ejemplo cambio parcial de buzones).
- d. Se corrigen errores de bulto, como que el IBI de las partes comunes de garajes de la M5 se imputaran a la M5-M6A-M6B para acopiar su importe mediante la oportuna derrama, o que en la M1-M4 no se aplicara a los garajes de los unifamiliares, donde lo que se paga es el IBI de los pasillos, del que todos los garajes hacen uso.
- e. El saldo inicial individual a uno de enero de 2023 se supone cero, pues ya fue liquidado en el ejercicio 2023.
- f. Se toman como base, los apuntes contables con sus cifras de cierre, corregidos por cuanto se ha indicado en los párrafos anteriores.
- g. En estas liquidaciones no se tiene en cuenta si el propietario ha cumplido o no, con su obligación de pago, esto es, si está en mora o no. Se tomará en consideración a la hora de transferir la liquidación cuando se determinen los totales 23-24-25 y su posible saldo deudor, al objeto de no devolver cantidades que nunca se aportaron por el moroso.
- h. Además, en cuanto a los **morosos**, deberá aplicarse lo establecido en las Normas Reguladoras de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial de la Floresta, que indica en el capítulo III Gastos, su art. 9, que dice: *"Impago. En el caso de no hacerse efectivo el importe de las derramas de algún copropietario en los plazos establecidos a tal efecto, producirá sin necesidad de requerimiento alguno, la obligación del moroso de pagar el interés legal del dinero más cinco puntos, contado desde el primer día en que se produjo la mora hasta el pago del principal, siendo además a cargo del titular o titulares morosos todos los gastos de devolución, incluso los honorarios de letrado y de procurador, aunque no fuera preceptiva su intervención".*
- i. Consecuencia de la liquidación, los parámetros globales del ejercicio, una vez ajustados a lo hasta aquí indicado, son los siguientes:

1. Saldo inicial 2023: Cero, por acuerdo de junta General al aprobar la liquidación 2022.
 2. Cuotas individuales ordinarias para grupos completos 2023: 706.380,83 €
 3. Derramas individuales para grupos completos 2023: 118.375,79 €
 4. Gastos individuales para grupos completos 2023: 730.622,13 €
 5. Caja necesaria para Saldos a liquidar 2023: 94.128,51 €
 6. Caja en banco a 31 diciembre 2023: 73.288,85 €
 7. Impagados a 31 diciembre 2023: 11.438,64 € (7.899,03 € a uno de enero 2023)
 8. Banda individual devolución / ingreso a reclamar: +733 / -110 €
- j. Obsérvese que **no es posible liquidar monetariamente al 100% el ejercicio**, por falta de caja (20.839,66 €) de los que 11.438,64 corresponden a morosos. El diferencial de 9.401,2 € se corresponde a discrepancias de la contabilidad, no respaldadas con los apuntes facilitados, sin que de este hecho pueda deducirse, ni siquiera intuirse, apropiación indebida alguna, pues el control de ingresos / pagos fue realizado por propietarios de la Floresta con anterioridad a formar parte de la Comisión de Gestión.
- k. En cuanto a las distorsiones más significativas, teniendo en cuenta que la mayor parte han pagado prácticamente una cuota de más, hay alguna finca que debe recuperar unos 733 €, y unas pocas que deben pagar algo más de 110.
- l. Por el contrario, **si es posible, acordar la liquidación individual 2023, para llevarlo como saldo inicial o a origen a 2024** y realizar allí los ajustes que procedan, en base a la caja real existente.

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial

V. Anexos:

- Hoja Excel con cierre contabilidad, Ajuste asignación de gastos por grupo, ingresos individuales por concepto de cobro, y **liquidación individual 2023 Rev 02**. Está protegida, permitiendo, no obstante, ver todas las fórmulas y realizar cualquier copia, operación y formato de vista, a través de esta hoja
- Anexo (aparte impreso con Coeficientes de participación, gastos totales por grupo de reparto, ingresos individuales totales, y **saldo final individual 2023 Rev 02 (DINA3 horizontal)**)