



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

Asunto: Dictamen 2026.009. Análisis imputación liquidación saldos por transacción vivienda.
Fecha: Lunes 7 de septiembre de 2026
Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Generoso Fuentes (M4); Francisco Campo (M1)
Peticionario: Administrador

I. Antecedentes:

- a. En fecha 7 de agosto, el administrador solicita que se analice el posicionamiento y se dicte el correspondiente dictamen acerca de posicionamiento de un propietario que, tras la oportuna adquisición, se hizo con el título de propiedad de la finca el 2 de septiembre de 2024; y **rehúsa hacerse cargo de liquidaciones anteriores** a esa fecha, condicionando el pago de las liquidaciones posteriores a que se acepte su pretensión, con un escrito del siguiente tenor *“le rogamos desglosen los gastos de 2024, para conocer el saldo que correspondería al último cuatrimestre de 2024. En el caso, de que eso no sea posible, le rogamos que realicen una operación de prorrateo para calcular el saldo correspondiente únicamente al último cuatrimestre del año 2024. Una vez que Numa Consultores nos facilite esa cantidad del saldo del último cuatrimestre 2024, por supuesto, la abonaríamos junto con el saldo correspondiente al año 2025.”*
- b. La Comunidad trabaja con más de una veintena de cuentas de cargo independientes y una sola cuenta bancaria (desde 2026 con 3 cuentas bancarias). Por esta razón es imprescindible realizar las liquidaciones anuales de saldos individuales, dado que unos propietarios suelen financiar actuaciones de otros.
- c. Para el ejercicio 2022 la junta general de 2023 aprobó una liquidación de saldos a cero que acumulaban varios ejercicios sin haberse realizado la pertinente liquidación individual de saldos; sin justificación analítica alguna, pues ni la administración de turno, ni las comisiones de gobierno de esos últimos años quisieron cumplir con lo indicado en el párrafo precedente. Este hecho implica liquidación saldo inicial individual acumulado del año 2022 cero euros para todos los propietarios, sin perjuicio del alícuota del saldo común.
- d. No fueron aprobadas, en su tiempo por la Junta General, las liquidaciones de saldos del 23 ni del 24, aunque sí las cuentas de esos ejercicios.
- e. En el Punto 2 del Acta de la Junta General Ordinaria de 8 de mayo de 2025, en su tercer párrafo figura la creación de una Comisión de Cuentas, con la finalidad de *“organizar definitivamente los grupos de reparto pendientes, y de apoyo a la Comisión de Gobierno, en la elaboración del presupuesto anual”,* concretándose más en el párrafo cuarto *“supervisión, control del gasto y revisión del presupuesto anual comunitario”*. Sometido a votación, fue aprobado por unanimidad de los asistentes y representados.
- f. Constituida la Comisión de Gestión (cuentas), revisado el alcance de las distintas cuentas de imputación y los enteros que la deben financiar, y transcurridos los oportunos periodos de revisión por los

Comisión de Gestión. CR La Floresta
Sello de tiempo independiente, Fecha y hora: 07.09.2026 21:21:17



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

propietarios, se pudo realizar la liquidación individual de gastos de los ejercicios 23-24-25, entregándose a la Comisión de Gobierno a primeros de enero 2026, quien los hizo suyos y trasladó a los propietarios para su consideración, convocando la junta general.

- g. En Junta General del 23 de febrero de 2026 en el punto 4º se aprobó, con el 92% de los votos, la liquidación de los saldos individuales de los ejercicios 2023-2024-2025, sin que ese acuerdo fuera impugnado a posteriori por algún propietario no asistente.
- h. En la reunión ordinaria de 7 de septiembre de 2026, de la Comisión de Gestión, se procede a considerar el contenido del presente dictamen, redactado de acuerdo a las deliberaciones y directrices previamente consensuadas.

II. Considerandos:

- a. 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.
- b. De acuerdo al encargo recibido, se ha procedido a documentar la situación referida en el capítulo antecedentes que pudieran ayudar a resolver la cuestión y que se describe a continuación.
- c. Se presupone cierta la fecha de transacción facilitada por el interesado (02.09.2024), pues resulta irrelevante para el caso concreto consultado, desde el punto de vista de los intereses de la Comunidad de Propietarios.
- d. Se presupone que el notario se encargó que, previo a la transacción, existiera certificación del administrador como que la finca no estaba en mora con la Comunidad de Propietarios, así como que ese documento fue emitido sin tacha alguna por el administrador de turno. Aparte de resultar irrelevante desde el punto de vista de los intereses de la Comunidad de Propietarios, nótese que se trata exclusivamente de deudas exigibles o impagos.
- e. En todo caso, resulta acreditado que cuando se realizó la transacción (septiembre 2024) no existía la deuda de liquidación de saldos, y menos con carácter exigible, puesto que ni se había determinado la cifra. Es decir, **no se encuentra tacha ni dejación alguna por parte del administrador, ni del notario**, en el sentido de verificar las deudas exigibles para conocimiento del comprador, hoy propietario en la Comunidad.
- f. Desde la aprobación de las liquidaciones en febrero de 2026, se acordó un plazo hasta junio para corregir cualquier tipo de error que se hubiera detectado entre las cantidades realmente aportadas por cada propietario y las contabilizadas. Durante este plazo, ya vencido, el reclamante no efectuó observación alguna a este respecto en concreto.
- g. El **devengo** de la liquidación se produjo con la aprobación de la Junta General en febrero de 2026. En cuanto al **carácter exigible** de la deuda, se produce tras libramiento de los recibos, ha sido una vez transcurrido el periodo de verificaciones.

Comunidad de Propietarios Conjunto Residencial La Floresta. C/ Kentya, s/nº. 50.012 ZARAGOZA

CIF: H-50.630.862.

Conserjería: ✉ floresta.conserje@gmail.com ☎ 976.752.656.

Administrador: D. Ricardo Navarro de Jorge ✉ direccion@numaconsultores.com, ☎ 976 480 570



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

- h. De acuerdo con el artículo 9.1.e) de la Ley 49/1960 sobre propiedad horizontal, (legislación básica del Estado) actualizada a 21.03.2026, *“Son obligaciones de cada propietario: Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.*

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

- i. La deuda toma el carácter de exigible tras la emisión del recibo, en julio 2026.

III. Dictamen:

- a. A la vista del capítulo anterior, **no procede atender la petición** del propietario en el sentido de *“desglosen los gastos de 2024, para conocer el saldo que correspondería al último cuatrimestre de 2024”* dado que debe hacerse cargo él.
- b. En cuanto a la aseveración *“Una vez que nos facilite esa cantidad del saldo del último cuatrimestre 2024, por supuesto, la abonaríamos junto con el saldo correspondiente al año 2025”*, no deja de ser un posicionamiento que, **de no allanarse y atender al pago, procede la reclamación judicial** de cantidad y la medida cautelar del embargo del inmueble, cuya ejecución podría conllevar hasta la subasta del mismo.
- c. En cuanto a la aseveración *“los gastos o deudas anteriores a la escritura de compraventa de nuestra vivienda, que tuvo lugar el día 2 de septiembre de 2024, deberían ser abonados por los anteriores propietarios”*, resulta **gratuita y carece de todo fundamento**.
- d. El presente dictamen ha sido aprobado por unanimidad de sus miembros en la reunión ordinaria del 07.09.2026

IV. Difusión:

- Administrador
- Empleado Conjunto Residencial
- Comisión de Gobierno
- Copropietario en mora.