



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

Asunto: Dictamen 2026.010. Análisis imputación liquidación saldos 2025 Abedul 13.
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 la reclamación recibida y se dicte el correspondiente dictamen acerca del posicionamiento del propietario de Abedul 13, con un escrito del siguiente tenor *“No se entiende que viviendas con la misma superficie y pagando la cuota de comunidad idéntica ahora en la regularización sea tan dispar. El tema del consumo de agua fría, cuestión que tampoco comparto, primero porque ha de contemplarse por igual a todos los vecinos, yo sufrí una situación parecida de pagar 200 €, cuestión la administración de aquel momento no hizo ningún caso. En segundo lugar si es por consumo las viviendas en las que el propietario se ausente buena parte del año de su domicilio también el consumo debería ser proporcional.”*
- 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 21:21:16



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. Se adjunta en **anexo**, al final de este documento, un **extracto de los ingresos y grupos de gasto imputables en su correspondiente participación a la submanzana Unifamiliares Abedul impares**. En ella se recogen todos los parámetros necesarios para dilucidar sobre el asunto planteado. Estos datos también fueron remitidos antes de la Junta General al propietario en desacuerdo ahora con su resultado.
- h. 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, o que con voto negativo lo salvara expresamente.
- i. A dicha junta **asistió el representante de la finca Abedul 13**, según consta en acta, sin que hubiera por su parte comentario al respecto, sin perjuicio de que votara al conjunto como creyera oportuno.
- j. 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 ejerciente, quien lo validó.
- b. De acuerdo al encargo recibido, se ha procedido a documentar la situación referida en el capítulo antecedentes, de forma que pudieran ayudar a resolver la cuestión, y que se describe a continuación.
- c. 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**.
- d. Se presume que los **datos contabilizados de ingresos son ahora formalmente correctos**, máxime cuando estando a disposición del propietario reclamante, nunca hizo uso del derecho de revisión referido en el párrafo anterior.
- e. Las divergencias a que hace referencia **se refieren exclusivamente a la liquidación del ejercicio 2025**, pues el saldo acumulado a cierre de ejercicio 24 es idéntico para toda la submanzana en 357,06 €, salvo para uno de los adosados extremos que es algo mayor. Y los gastos imputados a todos ellos de 2.256,81 € (salvo el extremo), en lo que corresponde a gasto corriente, excluidas derramas que se pagaron aparte, y agua fría que nada tiene que ver con los enteros. Véase anexo.

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

- f. Revisadas las **cuotas de derramas menores** (y sacando otras actuaciones propias incluidas con los videoporteros que van fuera de lo que es el gasto corriente), todas las de la submanzana son coherentes; y, tanto el reclamante como todos los propietarios de la manzana, han satisfecho los recibos que se pasaron al cargo. Y que nada tienen que ver con lo reclamado.
- g. Revisado las **facturaciones por consumo de agua**, cada adosado ha consumido lo que ha considerado oportuno; les fue facturado y los recibos atendidos. Así, mientras el reclamante ha consumido en agua durante el ejercicio 2025, y contabilizado solo 229,09 €, uno de sus vecinos consumió 1.757,25 € y el del otro lado 2.189,52 €. Estas cantidades nada tienen que ver con los enteros, y se facturan y pagan aparte de lo que está en discusión.
- h. Sin embargo, **los ingresos o pagos de las distintas fincas para atender el gasto corriente (y las pequeñas derramas) del ejercicio, difieren**. Así la cifra recogida en contabilidad como ingreso para gasto corriente de Abedul 13 asciende a 1.954 €, frente a los 2.143,26 y 2.251,77 de sus vecinos, con una cuota de participación idéntica. En concreto, en el cuadro resumen, recogido de la contabilidad, aparece en el capítulo "otras aportaciones" las cantidades de 189,26 € para uno de sus vecinos y de 297,77 € para otro, mientras en el caso del reclamante no hay cifra alguna.
- i. Son esos ingresos los que conducen a que **Abedul 13 deba pagar 201,01 €**, uno de sus vecinos pague 11,75 € y el otro cobre 96,76 €. Véase Anexo.
- j. En cuanto a la aseveración del reclamante de que *"del consumo de agua fría, ... yo sufrí una situación parecida de pagar 200 €"*. Este hecho (ingreso) no aparece reflejado en la contabilidad. **El total pagado por Abedul 13, y contabilizado en concepto de agua durante el ejercicio 2025, fue de 229,06 €**, tal como se recogió en un párrafo anterior.
- k. Respecto a la aseveración *"si es por consumo las viviendas en las que el propietario se ausente buena parte del año de su domicilio también el consumo debería ser proporcional"*, se trata de un **planteamiento equivocado y simplista**, pues una parte de los recibos corresponde a un gasto fijo independiente del consumo; y la que corresponde a consumo, se hace por tramos de disposición (3 en concreto), tal como le facturarían ese consumo individual el Ayuntamiento y la DGA.
- l. 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.
- m. La deuda toma el **carácter de exigible** tras la emisión del recibo, en julio 2026.

III. Dictamen:

- a. **No se han detectado errores** en la liquidación de saldos, de acuerdo a los datos contabilizados de los que parte.



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

- b. El representante de la finca reclamante tuvo **acceso a toda la información** aquí explicitada y reproducida, con antelación a la junta general en que se aprobó la liquidación de saldos individual de todas y cada una de las fincas.
- c. Es **falso que los gastos imputados a fincas similares** sean distintos.
- d. El reclamante **tampoco ha impugnado el acuerdo de junta**, ni se ha acogido en el plazo establecido para **justificar ante la Administración si realizó algún otro ingreso adicional** a los reflejados en contabilidad, aportando los resguardos bancarios que superasen los 2.560,87 € que tiene contabilizados como ingresos durante el ejercicio 2025, y por todos los conceptos (gasto corriente, derramas y agua)
- e. A la vista del capítulo anterior, **no procede respaldar la petición** del propietario en el sentido de condonar una parte de su deuda; y, mucho menos, plantear una liquidación negativa a sus vecinos, tanto por el fondo, como por lo extemporáneo de la revisión.
- f. El presente dictamen ha sido aprobado por unanimidad de sus miembros en la reunión ordinaria del 07.09.2026

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial
- Copropietario reclamante.

Sigue Anexo citado



**Comisión de Gestión
del Conjunto Residencial**

ANEXO. EXTRACTO RESUMEN INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS SUBMANZANA ABEDUL IMPARES

FINCAS Y PARAMETROS REPARTO						INGRESOS INDIVIDUALIZADOS EJERCICIO 2025 (Rev. 00)										INGRESOS INDIVIDUALES 2025 (Rev. 00)			
Manzana	Cod 2024	Cod 2025	Propiedad	Coef. Global	Plazas garaje M1-M4	Cabina garaje M1-M4	Cuota ordinaria (a)	Derrama Fondo Res. (b)	Derrama Pta Bomber (c)	Derrama Tapavistas (d)	Otras aportac (e)	Video portero (f)	Agua fria (g)	Acuerdo de portal (h)	Total Σ(a...h)	Agua fría (g)	Liquidado sin coef. (f-h)	Cuota + derramas (a-b-c-d-e)	
M2 Abedul	56	97	ABEDUL 1	0,3625	2	2	1.793,88	144,97	28,99	67,59	224,50	377,78	2.065,36	0,00		4.703,07	2.065,36	377,78	2.259,93
M2 Abedul	57	98	ABEDUL 3	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	377,78	381,29	0,00		2.713,07	381,29	377,78	1.954,00
M2 Abedul	58	99	ABEDUL 5	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	389,88	541,93	0,00		2.885,81	541,93	389,88	1.954,00
M2 Abedul	59	100	ABEDUL 7	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	450,38	348,96	0,00		2.753,34	348,96	450,38	1.954,00
M2 Abedul	60	101	ABEDUL 9	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	450,38	753,45	0,00		3.157,83	753,45	450,38	1.954,00
M2 Abedul	61	102	ABEDUL 11	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	189,26	389,88	1.725,57	0,00		4.258,71	1.725,57	389,88	2.143,26
M2 Abedul	62	103	ABEDUL 13	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	377,78	229,09	0,00		2.580,87	229,09	377,78	1.954,00
M2 Abedul	63	104	ABEDUL 15	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	297,77	377,78	2.189,52	0,00		4.819,07	2.189,52	377,78	2.251,77
M2 Abedul	64	105	ABEDUL 17	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	230,97	377,78	1.088,72	0,00		3.651,47	1.088,72	377,78	2.184,97
M2 Abedul	65	106	ABEDUL 19	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	377,78	158,76	0,00		2.490,54	158,76	377,78	1.954,00
M2 Abedul	66	107	ABEDUL 21	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	377,78	367,72	0,00		2.699,50	367,72	377,78	1.954,00
M2 Abedul	67	108	ABEDUL 23	0,348	2	2	1.722,12	139,16	27,83	64,89	0,00	377,78	400,89	0,00		2.732,67	400,89	377,78	1.954,00

FINCAS Y PARAMETROS REPARTO							FLORESTA. EJERCICIO 2025. (19 ei)					SALDOS INDIVIDUALES 2025 (19.01.2026)					CIERRE CAJA 2025 (19.01.2026)			
Manzana	Cod 2024	Cod 2025	Propiedad	Coef. Global	Plazas garaje M1-M4	Cabina garaje M1-M4	G-01 Gastos Comunes	G-09 Garaje M1-M4	G-10 Grupo Agua M1-M4	G-15 Puerta cabina M1-M4	G-19 M2 Unif. Impares Abedul 1-23	Saldo a 1 de enero	Ingreso imputado	Gasto imputado	Saldo a 31 diciembre	Rep. caja 31 dic	Rep. Fondo maniobra	Total a liquidar		
M2 Abedul	56	97	ABEDUL 1	0,3625	2	2	1.989,28	99,03	29,87	23,00	204,58	371,63	2.259,93	2.345,76	285,80	285,80	-120,93	-144,97	19,90	
M2 Abedul	57	98	ABEDUL 3	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	
M2 Abedul	58	99	ABEDUL 5	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	
M2 Abedul	59	100	ABEDUL 7	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	
M2 Abedul	60	101	ABEDUL 9	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	
M2 Abedul	61	102	ABEDUL 11	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	2.143,26	2.256,81	243,51	243,51	-116,09	-139,17	-11,75	
M2 Abedul	62	103	ABEDUL 13	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	
M2 Abedul	63	104	ABEDUL 15	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	2.251,77	2.256,81	352,02	352,02	-116,09	-139,17	96,76	
M2 Abedul	64	105	ABEDUL 17	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	2.184,97	2.256,81	285,22	285,22	-116,09	-139,17	29,96	
M2 Abedul	65	106	ABEDUL 19	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	
M2 Abedul	66	107	ABEDUL 21	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	
M2 Abedul	67	108	ABEDUL 23	0,348	2	2	1.909,70	99,03	28,68	23,00	196,40	357,06	1.954,00	2.256,81	54,25	54,25	-116,09	-139,17	-201,01	