

## **Novedades en materia de propiedad horizontal que mejoran los derechos de las Comunidades de Propietarios.**

El 27 de junio de 2013 se publicó en el BOE la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, que entró en vigor el día siguiente a su publicación (por tanto, el 28 de junio de 2013), y que modificó, entre otras, la *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*.

Esta Ley ha mejorado los derechos de las Comunidades de Propietarios en la reclamación de cuotas impagadas frente a los propietarios morosos, al ampliar a la anualidad en curso y las tres anualidades anteriores a la adquisición la afección real de los elementos privativos integrantes de una Comunidad de Propietarios al pago de las deudas a favor de la misma (hasta entonces era tan sólo de la parte vencida de la anualidad en que tenía lugar la adquisición y el año natural inmediatamente anterior). No obstante, esta norma no sería retroactiva, de modo que sólo se aplicaría a las adjudicaciones efectuadas a partir del 28 de junio de 2013.

En igual sentido, esta Ley amplía el período de preferencia de dichos créditos a la anualidad en curso y las tres anualidades anteriores (preferencia con respecto a los créditos hipotecarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad; a los créditos preventivos anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias; y a los créditos refaccionarios no anotados ni inscritos).

De este modo, las Comunidades de Propietarios tendrán ahora la posibilidad de demandar al comprador de un inmueble integrante de dicha Comunidad por las deudas contraídas con la misma por el anterior propietario hasta los tres años anteriores a la adquisición.

Asimismo, dichas deudas serán preferentes, incluso frente a las hipotecas que graven dichos inmuebles, lo que facilita su cobro en el supuesto de que el propietario también tenga pendiente de pago las cuotas de su hipoteca.

**Mercedes Cuevas Martínez.  
Octubre 2013.**