



AESTIMATIO
A B O G A D O S

CALIFICACION DE LAS CUOTAS IMPAGADAS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS POR UNA EMPRESA EN CONCURSO DE ACREEDORES.

Luis Miguel Fernández Jiménez

Director del Área de Propiedad Horizontal

luis@aestimatioabogados.com

Son muchos los administradores de fincas que desconocen que, ante una situación concursal de un propietario -normalmente una empresa, pero también puede ser un particular-, hay que comunicar el crédito al concurso a fin de que se tenga en cuenta por la administración concursal.

Un problema que nos hemos encontrado es el de que muchos administradores concursales no saben cómo calificar éstos créditos, si ordinarios o contra la masa. La respuesta es que de las dos maneras. Esto es, la deuda que mantenga la empresa propietaria-concursada hasta que el Juzgado de lo Mercantil dicta el Auto declarando el concurso de acreedores es un crédito ordinario del Artículo 89.3 de la Ley Concursal (LC) y, por tanto, de muy difícil, por no decir imposible, cobro. Sin embargo, las cuotas ordinarias y extraordinarias que se vayan devengando con posterioridad al citado Auto deben ser calificadas como créditos contra la masa y, por tanto, los primeros que deben ser satisfechos junto con aquellos otros que enumera el Art. 84.2 LC. Esto significa que son de muy fácil cobro y que, por tanto, hay que personarse en los concursos y hacer la oportuna comunicación de créditos, incluso la defensa jurídica de su calificación frente a la pretensión de algunos administradores concursales de no calificarlos como créditos contra la masa.