

# Eficacia del proceso monitorio para la reclamación de cuotas de comunidad impagadas a vecinos morosos

Ana Nestares Suárez

Abogada. Dpto. de Derecho Civil-Mercantil de  
HispaColex



La crisis también se ha dejado notar en el ámbito de las comunidades de propietarios que han visto aumentar en los últimos tiempos su porcentaje de morosidad. El denominado Juicio Monitorio es un procedimiento rápido y sencillo especialmente previsto en la Ley para la reclamación de estas deudas a los vecinos morosos.

## Requisitos para poder acudir al juicio monitorio

La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que los pasos a seguir son:

- 1º Convocatoria de una Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, e inclusión en el orden del día de un punto en el que expresamente figure la liquidación y reclamación de la deuda del propietario deudor para poder proceder a su discusión y votación. No es admisible con carácter general la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas.

El presidente puede incluir por voluntad propia este punto del día en la convocatoria de la Junta o bien por solicitud mediante escrito de cualquier vecino.

2º Acuerdo por el que se aprueba la liquidación de la deuda y se faculta al presidente para su reclamación judicial. Para la validez de éste acuerdo, en primera convocatoria, bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación y, en segunda convocatoria, será suficiente el voto de la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

3º Notificación del acuerdo aprobando la liquidación al vecino moroso. Esta comunicación debe realizarse en el domicilio especialmente indicado por el interesado para notificaciones y citaciones, en su defecto, en el piso o local del deudor perteneciente a la comunidad y en último extremo, se efectuará la notificación mediante la colocación de la liquidación durante tres días naturales, en el tablón de anuncios de la comunidad, con expresión de la fecha y los motivos por los que se procede de esta forma, que debe ir firmada por el secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente. Lo más adecuado es tratar de realizar una notificación fehaciente dando traslado de la liquidación, requiriendo el pago y acompañando una copia del acta de la Junta donde se liquida o de su certificación. Para ello lo ideal es, bien una entrega en mano y que el vecino firme un recibo de una fotocopia del mismo, bien un burofax certificado con acuse de recibo, o bien, en última instancia, como hemos dicho la notificación del acuerdo mediante su publicación en el tablón de anuncios de la comunidad.

4º Certificación del acuerdo, con el visto bueno del presidente. La certificación es simplemente un

documento en el que el secretario o administrador da fe de la adopción del acuerdo adoptado en la Junta y su tenor.

### Consideraciones generales

#### Cantidad a reclamar

Además de la cantidad que resulte de la liquidación aprobada en la Junta, también podrá reclamarse al deudor los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

#### Legitimación activa de la Comunidad

Es el presidente, como representante legal de la misma, quien ostenta la legitimación para interponer la demanda, aunque también podrá hacerlo el administrador pero sólo si en el acuerdo adoptado por la Junta se prevé expresamente.

#### Solidaridad y legitimación pasiva

La demanda ha de dirigirse frente al propietario que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario. Pero cuando el propietario anterior haya transmitido el piso o local y no lo haya comunicado fehacientemente a la comunidad, ni la misma haya tenido conocimiento de ello por cualquier otro medio, debe responder solidariamente del pago de la deuda, y podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente. Por ello, es conveniente, antes de hacer el requerimiento de pago y la demanda, solicitar al Registro de la Propiedad una nota simple del inmueble para comprobar quién es el auténtico titular del piso o local deudor.





## Juzgado competente y posibilidad de notificación edictal

Conocerá del procedimiento el Juez del lugar en que radique la finca o bien el Juzgado del domicilio del deudor, a elección del solicitante. Si no se puede localizar al deudor, la Ley permite en el monitorio, excepcionalmente para el caso de reclamación de gastos de comunidad, acudir a la notificación por edictos.

## Gastos de abogados y procuradores

Para plantear la petición inicial de juicio monitorio no será necesario estar asistido de abogado ni representado por procurador, aunque es conveniente al menos estar asesorado por un letrado. Si son utilizados estos profesionales sus costes podrán ser repercutidos al moroso, si tiene éxito la pretensión.

## Embargo preventivo

Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

## Prescripción de la deuda

La mayoría de los Tribunales entienden que son reclamables las deudas de los últimos 15 años, una minoría considera que son únicamente 5 años.

## Créditos preferentes y afección del inmueble a la deuda

Los créditos a favor de la comunidad correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior, tienen la condición de preferentes sobre cualquier otro, con excepción del Estado, de los aseguradores y de los créditos salariales. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación