

Ley 10/22. Reclamación a morosos en las comunidades de propietarios

Esta Ley ha modificado algunos aspectos del actual régimen de propiedad horizontal, siendo lo más importante los cambios en la reclamación a morosos, algo que por desgracia ocurre con frecuencia y seguramente en las actuales circunstancias económicas mucho más. A continuación se indica el precepto y comentarios al respecto.

Artículo 21 (nueva redacción Ley 10/2022)

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

COMENTARIO

La aplicación de un porcentaje superior al interés legal es algo que no es recomendable, porque si el mismo es excesivo es seguro que, llegado el caso, el Juzgado no lo admitirá. Es un error que no se haya marcado un límite, por ejemplo el que existe admitido oficialmente en el momento de reclamar más un 10% o algo parecido, lo que resultaría más correcto y seguro jurídica y procesalmente. Mi postura a este precepto es negativa porque crea inseguridad para ambas partes, Comunidad y deudor.

Y desde luego la privación de los derechos y elementos comunes es contraria a cualquier tipo de consideración jurídica, pues, por ejemplo, es como decir que se puede lanzar por la fuerza a un arrendatario que no paga la renta. Pero, aparte de las cuestiones legales, resulta que en la mayor parte de los casos será imposible materialmente, pues, salvo servicios especiales que tengan un vigilante (por ejemplo piscina u otros elementos similares) no es viable cortar la calefacción si es central, como el agua, el ascensor, etc. Es una manera de crear problemas en la Comunidad y que supondrá grandes discusiones, que es lo que sobra en las mismas y especialmente en las Juntas de Propietarios. Considero que es un error que no conduce a nada bueno, más bien a enfrentamientos personales.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

COMENTARIO

En primer lugar indicar que el “monitorio” es una decisión de la Comunidad, pero ninguna obligación, pues como señala este “sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales”, esto es, que se puede ir

directamente al juicio verbal u ordinario, dependiendo si la reclamación es inferior o superior a 1.000 Euros, conforme establecen los arts. 248 y 249 de la LEC. Personalmente creo que, salvo excepciones, lo mejor es acudir directamente al proceso que corresponda a la cuantía, ya que, sobre todo en las grandes capitales, el monitorio tarda en citarse casi igual que los juicios ordinarios

Por otro lado, y esto es muy importante, ¿qué es un administrador “profesional”? En vez de concretar la reforma de la Ley que sea “Colegiado”, se sigue abriendo las puertas a personas y empresas debidamente registradas, con o sin dicho título, para dicha actividad. Se ha perdido una gran ocasión para dejar claro el tema y así se podría interpretar el art. 13.6 de la misma LPH, pues la exigencia del mismo es que tenga “capacitación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones”. Pero todos sabemos que la jurisprudencia no ha determinado con rotundidad y reiteración que ello supone solo que sea Colegiado, pues de hecho y derecho muchos Administradores tienen otro título (Ingeniero, Abogado, Perito, etc.), incluso Empresas, que les está permitido administrar una Comunidad y la realidad es que es lo que está sucediendo, funcionando como Autónomos y estando de alta en Hacienda.

En cuanto a la necesidad de que la Junta acuerde facultar al Administrador, la Comunidad tiene que saber que si existe oposición en dicho proceso monitorio hay que acudir al juicio que por la cuantía corresponda, conforme el art. 818 de la Ley Enjuiciamiento Civil, por lo que entonces ya el Administrador no podrá ser el representante de la Comunidad, pues este apartado de la LPH solo le autoriza al juicio monitorio, es decir, que tendrá que personarse el Presidente, que es el representante legal, por eso es aconsejable que lo haga el mismo desde el primer momento.

Y, por otra parte, cabe preguntarse si el notario, cuando el Administrador vaya a conceder poderes a procuradores, va a exigir el requisito de que el primero sea “profesional”. En principio creo que no, pero tampoco hay que descartarlo, toda vez que, por ejemplo, si acude el presidente tiene que acreditar el nombramiento y facultades de la Junta de Propietarios.

En definitiva, aparte las cuestiones legales, se ha perdido una buena ocasión para reconocer a los administradores colegiados. Es una pena, pues las cosas continuarán igual.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

COMENTARIO

Otra vez con el Administrador “profesional”, reiterando que se podía haber dicho “colegiado”, pues los primeros son o pueden ser todos aquellos que estén dados de alta como tales en Hacienda, incluso que actúen bajo una marca que se dedica a la Administración de Fincas.

Los demás trámites de notificación y las cuotas y los gastos y costes de la reclamación, incluidos los

correspondientes al Administrador, que serán a cargo del deudor, pero siempre que los mismos resulten correctos y limitados, pues en otro caso se puede casi asegurar que llegado al juicio el Juez no los admitirá.

4.?Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. (Se mantiene la redacción anterior.)

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

COMENTARIO

Entre las cuestiones que se podían haber aprobado y modificado en el cambio legislativo está la obligación de demandar al titular registral, pues la expresión “podrá” no es más que una sugerencia. Y la Comunidad tiene que saber que si el deudor no paga y en el Registro el piso o local no está a su nombre, dicha anotación y el embargo correspondiente en su momento no tendrá lugar, salvo que el moroso sea titular de otros bienes.

5.?Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva. (Se mantiene la redacción anterior).

COMENTARIO

Es lo correcto, pues de no figurar esta excepción de las costas y honorarios de Abogado y Procurador, muchas veces esa condena en el juicio monitorio no sería dictada por los Tribunales.

6.?La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.-

COMENTARIO

En este caso hay que aplaudir, pues se permite un sistema diferente al juicio y que sea posible llegar a un acuerdo amistoso sin tener que acudir a los Tribunales, siempre más lentos, aunque la Comunidad debe saber que esta vía también lleva gastos de los profesionales de mediación, conciliación o arbitraje, aunque pueden y deben pactarse los mismos previamente para evitar luego problemas para cualquiera de las dos partes.

El juicio monitorio en la Ley Enjuiciamiento Civil.

Como complemento necesario, se indican las reglas generales de este procedimiento especial que contempla la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 812. Casos en que procede el proceso monitorio.

1. Podrá acudir al proceso monitorio quien pretenda de otro el pago de deuda dineraria de cualquier importe, líquida, determinada, vencida y exigible, cuando la deuda se acredite de alguna de las formas siguientes:

1.^a Mediante documentos, cualquiera que sea su forma y clase o el soporte físico en que se encuentren, que aparezcan firmados por el deudor o con su sello, impronta o marca o con cualquier otra señal, física o electrónica.

2.^a Mediante facturas, albaranes de entrega, certificaciones, telegramas, telefax o cualesquiera otros documentos que, aun unilateralmente creados por el acreedor, sean de los que habitualmente documentan los créditos y deudas en relaciones de la clase que aparezca existente entre acreedor y deudor.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y cuando se trate de deudas que reúnan los requisitos establecidos en dicho apartado, podrá también acudirse al proceso monitorio, para el pago de tales deudas, en los casos siguientes:

1.º Cuando, junto al documento en que conste la deuda, se aporten documentos comerciales que acrediten una relación anterior duradera.

2.º Cuando la deuda se acredite mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos.

Artículo 813. Competencia.

Será exclusivamente competente para el proceso monitorio el Juzgado de Primera Instancia del domicilio o residencia del deudor o, si no fueren conocidos, el del lugar en que el deudor pudiera ser hallado a efectos del requerimiento de pago por el Tribunal, salvo que se trate de la reclamación de deuda a que se refiere el número 2º del apartado 2 del artículo 812, en cuyo caso será también competente el Juzgado del lugar en donde se halle la finca, a elección del solicitante.

En todo caso, no serán de aplicación las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la sección 2ª del capítulo II del Título II del Libro I.

Si, tras la realización de las correspondientes averiguaciones por el Letrado de la Administración de Justicia sobre el domicilio o residencia, éstas son infructuosas o el deudor es localizado en otro partido judicial, el juez dictará auto dando por terminado el proceso, haciendo constar tal circunstancia y reservando al acreedor el derecho a instar de nuevo el proceso ante el Juzgado competente.

Artículo 814. Petición inicial del procedimiento monitorio.

1. El procedimiento monitorio comenzará por petición del acreedor en la que se expresarán la identidad del deudor, el domicilio o domicilios del acreedor y del deudor o el lugar en que residieran o pudieran ser hallados y el origen y cuantía de la deuda, acompañándose el documento o documentos a que se refiere el artículo 812.

La petición podrá extenderse en impreso o formulario que facilite la expresión de los extremos a que se refiere el apartado anterior.

2. Para la presentación de la petición inicial del procedimiento monitorio no será preciso valerse de

procurador y abogado.

Artículo 815. Admisión de la petición y requerimiento de pago.

1. Si los documentos aportados con la petición fueran de los previstos en el apartado 2 del artículo 812 o constituyeren un principio de prueba del derecho del peticionario, confirmado por lo que se exponga en aquella, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá al deudor para que, en el plazo de veinte días, pague al peticionario, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante éste y alegue de forma fundada y motivada, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. En caso contrario dará cuenta al juez para que resuelva lo que corresponda sobre la admisión a trámite de la petición inicial.

El requerimiento se notificará en la forma prevista en el artículo 161 de esta ley, con apercibimiento de que, de no pagar ni comparecer alegando razones de la negativa al pago, se despachará contra él ejecución según lo prevenido en el artículo siguiente. Sólo se admitirá el requerimiento al demandado por medio de edictos en el supuesto regulado en el siguiente apartado de este artículo.

2. En las reclamaciones de deuda a que se refiere el número 2º del apartado 2 del artículo 812, la notificación deberá efectuarse en el domicilio previamente designado por el deudor para las notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la comunidad de propietarios. Si no se hubiere designado tal domicilio, se intentará la comunicación en el piso o local, y si tampoco pudiese hacerse efectiva de este modo, se le notificará conforme a lo dispuesto en el artículo 164 de la presente Ley.
3. Si de la documentación aportada con la petición se desprende que la cantidad reclamada no es correcta, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado al juez, quien, en su caso, mediante auto podrá plantear al peticionario aceptar o rechazar una propuesta de requerimiento de pago por el importe inferior al inicialmente solicitado que especifique.

En la propuesta, se deberá informar al peticionario de que, si en un plazo no superior a diez días no envía la respuesta o la misma es de rechazo, se le tendrá por desistido.

4. Si la reclamación de la deuda se fundara en un contrato entre un empresario o profesional y un consumidor o usuario, el Letrado de la Administración de Justicia, previamente a efectuar el requerimiento, dará cuenta al juez para que pueda apreciar el posible carácter abusivo de cualquier cláusula que constituya el fundamento de la petición o que hubiese determinado la cantidad exigible.

El juez examinará de oficio si alguna de las cláusulas que constituye el fundamento de la petición o que hubiese determinado la cantidad exigible puede ser calificada como abusiva. Cuando apreciare que alguna cláusula puede ser calificada como tal, dará audiencia por cinco días a las partes. Oídas éstas, resolverá lo procedente mediante auto dentro de los cinco días siguientes. Para dicho trámite no será preceptiva la intervención de abogado ni de procurador.

De estimar el carácter abusivo de alguna de las cláusulas contractuales, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal consideración acordando, bien la improcedencia de la pretensión, bien la continuación del procedimiento sin aplicación de las consideradas abusivas.

Si el tribunal no estimase la existencia de cláusulas abusivas, lo declarará así y el Letrado de la Administración de Justicia procederá a requerir al deudor en los términos previstos en el apartado 1.

El auto que se dicte será directamente apelable en todo caso.

Artículo 816. Incomparecencia del deudor requerido y despacho de la ejecución. Intereses.

1. Si el deudor no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el proceso monitorio y dará traslado al acreedor para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548 de esta Ley.
2. Despachada la ejecución, proseguirá ésta conforme a lo dispuesto para la de sentencias judiciales, pudiendo formularse la oposición prevista en estos casos, pero el solicitante del proceso monitorio y el deudor ejecutado no podrán pretender ulteriormente en proceso ordinario la cantidad reclamada en el monitorio o la devolución de la que con la ejecución se obtuviere.

Desde que se dicte el auto despachando ejecución la deuda devengará el interés a que se refiere el artículo 576.

Artículo 817. Pago del deudor.

Si el deudor atendiere el requerimiento de pago, tan pronto como lo acredite, el Letrado de la Administración de Justicia acordará el archivo de las actuaciones.

Artículo 818. Oposición del deudor.

1. Si el deudor presentare escrito de oposición dentro de plazo, el asunto se resolverá definitivamente en juicio que corresponda, teniendo la sentencia que se dicte fuerza de cosa juzgada.

El escrito de oposición deberá ir firmado por abogado y procurador cuando su intervención fuere necesaria por razón de la cuantía, según las reglas generales.

Si la oposición del deudor se fundara en la existencia de pluspetición, se actuará respecto de la cantidad reconocida como debida conforme a lo que dispone el apartado segundo del artículo 21 de la presente Ley.

2. Cuando la cuantía de la pretensión no excediera de la propia del juicio verbal, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el proceso monitorio y acordando seguir la tramitación conforme a lo previsto para este tipo de juicio, dando traslado de la oposición al actor, quien podrá impugnarla por escrito en el plazo de diez días. Las partes, en sus respectivos escritos de oposición y de impugnación de ésta, podrán solicitar la celebración de vista, siguiendo los trámites previstos en los artículos 438 y siguientes.

Cuando el importe de la reclamación exceda de dicha cantidad, si el peticionario no interpusiera la demanda correspondiente dentro del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto sobreseyendo las actuaciones y condenando en costas al acreedor. Si presentare la demanda en el decreto poniendo fin al proceso monitorio, acordará dar traslado de ella al demandado conforme a lo previsto en los artículos 404 y siguientes, salvo que no proceda su admisión, en cuyo caso acordará dar cuenta al juez para que resuelva lo que corresponda.

3. En todo caso, cuando se reclamen rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formulare oposición, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía.