

El procedimiento monitorio en las Comunidades de Propietarios

La ley de propiedad Horizontal, en su artículo 21, nos describe de manera algo escueta los pasos que debemos seguir si estamos interesados en reclamar una deuda contraída por un vecino moroso. No obstante existen algunos matices que no se nombran en dicha normativa y que se deben tener en cuenta.

Por un lado en el proceso monitorio se intentara cobrar una deuda dineraria, que debe cumplir una serie de requisitos:

- Liquida
- Determinada
- Vencidas
- Exigibles

La Ley de Enjuiciamiento Civil da la posibilidad de reclamar sin asistencia de abogado y procurador, siempre que la cuantía no supere los 2.000,00 euros y no exista una oposición.

A la hora que tengamos que emprender acciones judiciales tenemos que realizar unos trámites previos, los cuales son de suma importancia y sin los mismos nuestra demanda podría no prosperar.

- Celebración de Junta de Propietarios, correctamente convocada, donde se liquida la deuda del comunero en cuestión y donde se autoriza al presidente o al administrador a exigirla judicialmente.
- La comunicación de dicho acuerdo se hará por escrito siguiendo los criterios de notificación que utiliza la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 9, y deberá ir firmada por el secretario con el visto bueno del presidente.
- Si el deudor no paga en el plazo de 3 días desde que notificó el acuerdo, el secretario debe emitir un certificado de dicho acuerdo y de la cantidad debida con el visto bueno del presidente.

LA PETICIÓN INICIAL

Para iniciar un Proceso Monitorio para la reclamación de deudas por impago de gastos comunes, una vez cumplidos los trámites antes citados, se ha de presentar por escrito una petición inicial, pudiendo utilizar al efecto los impresos o formularios normalizados que se encuentran a su disposición en los Juzgados o que puede descargar de la página Web del Consejo General del Poder Judicial para facilitarle dicha labor.

En la petición inicial ha de hacer constar:

1. Los datos de identificación de la comunidad de propietarios y de la persona que la presenta en su nombre, ya sea el presidente/a o el administrador/a, así como el/los domicilio/s a efectos de notificación. Es muy importante que aporte también el número de teléfono y/o una dirección de correo electrónico, ya que estos datos permiten que las comunicaciones sean más ágiles.
2. Los datos personales y demás circunstancias de la/s persona/s deudora/s, así como el/los domicilio/s que haya/n designado a efectos de notificaciones y citaciones relacionadas con la comunidad, el del piso o local que sea de su propiedad en la comunidad, o aquél en el que resida/n o pueda/n ser hallada/s. Como en el apartado anterior, será muy útil que aporte también los teléfonos y/o direcciones de correo electrónico. En este sentido, la petición inicial puede dirigirse, además de contra el/la actual propietario/a de la vivienda o local, contra su anterior propietario/a, cuando éste deba responder del pago de la deuda conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Asimismo, también se puede dirigir la reclamación contra el/la titular que aparezca en el

Registro de la Propiedad. En todos estos casos podrá formularse la petición contra cualquiera de los obligados al pago o contra todos ellos conjuntamente.

3. De forma breve, los hechos que han originado la deuda.
4. La cuantía de la deuda que haya sido aprobada por la Junta de Propietarios y que consta en la certificación, así como, si se ha realizado un requerimiento previo de pago que conste documentalmente, el importe de tales gastos.

DOCUMENTOS

Junto con la petición inicial deberá acompañar los siguientes documentos:

1. Certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando la liquidación de la deuda y su impago, que deberá confeccionar quien actúe como secretario/a de la misma, con el visto bueno del presidente/a.
2. Documento acreditativo de la notificación al deudor del acuerdo que aprueba la liquidación de la deuda.
3. Documento que acredite la condición de presidente/a o administrador/a de la Comunidad y la autorización para formular la reclamación.
4. Justificantes de los gastos ocasionados por el previo requerimiento de pago (Correos, Notario, etc.), si se hubiere realizado, así como del documento acreditativo de haberse practicado. Si se trata de documentos privados, deberá presentarlos por original o mediante copia autenticada por funcionario/a competente. Si sólo dispone de copia simple, podrá presentar ésta, que surtirá los mismos efectos que el original, siempre que su validez no se cuestione por las otras partes.

COPIAS

Junto con la petición inicial habrá de presentar tantas copias de la misma y de los documentos como personas contra las que se haya dirigido la reclamación.

PAGO DE TASAS

Las Comunidades de propietarios están exentas del pago de las tasas judiciales a partir del 28 de febrero de 2015

LUGAR Y ÓRGANO DE PRESENTACIÓN DEL PROCESO MONITORIO

La petición inicial de Proceso Monitorio deberá presentarla en el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se halle la finca, o en el del domicilio o residencia de la persona deudora o, si no se conociera, en el del lugar donde pudiera ser localizada, a elección de la comunidad de propietarios.

TRAMITACIÓN DEL PROCESO MONITORIO

Presentada la petición inicial, junto con los documentos establecidos para este tipo de procedimiento, el Juzgado, si estima que concurren los requisitos legales, acordará requerir de pago a la persona deudora para que, en el plazo de veinte días, pague o, comparezca ante aquél y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

No obstante, si de la documentación aportada con la petición el Juzgado entiende que la cantidad que reclama no es correcta, puede plantearle que, en un plazo no superior a diez días, acepte o rechace que se requiera al deudor por un importe inferior al inicialmente solicitado que le especificará. En caso de aceptar, podrá solicitar a la Agencia Tributaria la rectificación de la autoliquidación presentada en concepto de tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional y, en su caso, que se le devuelva la parte de la cuota tributaria pagada en exceso, de conformidad

con lo previsto en la normativa reguladora de las devoluciones de ingresos indebidos de naturaleza tributaria. Si no envía ninguna respuesta o la misma es de rechazo a que el requerimiento al deudor se haga por importe inferior al reclamado en su petición, se le tendrá por desistido, archivándose el procedimiento.

Asimismo, si el requerimiento de pago al deudor resulta infructuoso en el/los domicilio/s, residencia o lugar donde pudiera ser hallado que haya indicado en su petición o en otros en que se haya podido intentar tras realizar el Juzgado las correspondientes averiguaciones sobre su domicilio o residencia, o cuando resulte que el mismo es localizado en otro partido judicial, el Juzgado dictará una resolución dando por terminado el proceso, pudiendo en ese caso presentar una nueva solicitud ante el Juzgado competente.

Una vez practicado el requerimiento, dentro del plazo de veinte días, puede ocurrir:

- Que la persona deudora abone la deuda, debiendo acreditarlo ante el Juzgado, en cuyo caso se acordará el archivo de las actuaciones, entregándole a la persona peticionaria el importe de la deuda si se hubiese consignado en la cuenta del Juzgado.
- Que la persona deudora no pague ni comparezca dando razones por escrito para no pagar. En este supuesto el/la Secretario/a Judicial dictará un decreto que finaliza el proceso monitorio y del que se da traslado a la persona acreedora para que solicite el despacho de la ejecución para el pago de la deuda y de sus intereses, bastando para ello la mera solicitud. Si la deuda es superior a 2.000 euros, la persona solicitante precisará obligatoriamente los servicios de abogado/a y procurador/a para los trámites de la ejecución.
- Que la persona deudora se oponga por escrito al pago. En este caso hay que distinguir, a su vez, dos posibilidades:
 - Si la deuda reclamada no supera los 6.000 euros, se les citará para un Juicio Verbal, al que deberán acudir con las pruebas que estimen oportunas. Tanto para el escrito de oposición de la persona deudora como para la asistencia a este juicio es obligatorio contar con abogado/a y procurador/a, si la reclamación excede de 2.000 euros.
 - Si la cantidad reclamada excede de 6.000, el/la Secretario/a Judicial le dará el plazo de un mes para que, si lo desea, presente una demanda de Juicio Ordinario en reclamación de la deuda. También en este supuesto es obligatorio estar asistido de abogado/a y procurador/a. En este supuesto se descontará de la tasa que tenga que abonar para interponer la demanda de Juicio Ordinario la cantidad ya abonada en el Proceso Monitorio. Si no presenta la demanda, se dará fin a las actuaciones y deberá afrontar las costas ocasionadas a la persona deudora (honorarios de abogado/a y procurador/a, etc.). En caso de oposición al pago, tanto si se supera o no la cantidad de 6.000 euros, la Comunidad de Propietarios podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de la persona deudora, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas, acordándolo el Juzgado en todo caso sin necesidad de prestar caución, si bien el deudor podrá levantar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado