

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

## Cuestiones generales ( Art. 21 L 49/1960 )

La LPH establece como obligaciones de los propietarios contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, así como contribuir a la dotación del fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

La L 8/1999 , de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, estableció un nuevo procedimiento especial denominado monitorio, que suponía un avance del procedimiento del mismo nombre que se pretendía incluir en la nueva LEC que en aquél momento se encontraba en tramitación parlamentaria.

Con la entrada en vigor de la nueva LEC, en cuyo Art. 812 y siguientes L 1/2000 se regula el procedimiento monitorio, el Art. 21 L 49/1960 fue modificado por la DFI. 1 L 1/2000 , de tal forma que remite al procedimiento de la LEC con una serie de especialidades.

Del Art. 21.1 L 49/1960 se deduce el carácter facultativo empleado con el término "podrá", lo que supone que el acreedor tiene diversas vías para exigir el cumplimiento de la obligación de pago: el procedimiento especial o monitorio y el declarativo que corresponda en función de la cuantía.

En definitiva, este procedimiento no es de carácter obligatorio.

El proceso monitorio permite que las deudas menores de 30.000 Euros se puedan cobrar mucho más rápido que hasta el momento. Pero lo cierto es que en el art. 21 L 49/1960 no se hace referencia alguna a la cuantía, por lo que es discutible que en materia de propiedad horizontal sea aplicable ese requisito recogido únicamente en el art. 812 L 49/1960 . La doctrina es partidaria de no aplicar ese límite cuantitativo a los procesos monitorios en propiedad horizontal dada la especialidad que supone para esta materia y el fin que se pretende con él.

La deuda deberá acreditarse mediante documentos, facturas, albaranes o cualesquiera otros medios de prueba. Art. 812 L 1/2000

Estos documentos constituyen un principio de prueba, por lo que la Comunidad de Propietarios estará legitimada para que en plazo de veinte días, el propietario deudor salde la deuda o comparezca ante el tribunal y alegue a través del escrito de oposición, las razones por las cuales funde su negativa al pago de la cantidad reclamada.

Si el deudor no compareciere en el plazo anteriormente citado, se despachará ejecución, procediendo a su embargo de forma automática.

En otro caso, si el propietario deudor pagare, bien a través de la consignación en la cuenta del Juzgado, bien a través del pago directamente a la Comunidad de Propietarios, se archivarán las actuaciones.

Para que el procedimiento que regula la LPH se aplique, es necesario que lo acuerde la Junta de Propietarios y además, que dicha Junta apruebe la liquidación de la deuda del propietario, aportándose después con la demanda, una certificación de ese acuerdo probatorio, expedida por quien actúe como Secretario de la Comunidad, con el visto bueno del Presidente. Art. 21 L 49/1960

La acción reclamando al deudor el pago de gastos será una acción personal, pero no hay que olvidar que sobre el piso o local pesa una afección real que se pondrá de manifiesto en el momento en que se produzca su transmisión.

Las cuotas impagadas de la anualidad en curso y el año natural inmediatamente anterior a esa transmisión podrán ser exigidas a través de una acción real al adquirente. El límite cuantitativo que puede exigirse a través de esta acción real, a quien no es deudor de la obligación, es el valor del propio piso o local.

Si además, se quiere hacer valer la condición de preferente del crédito a favor de la Comunidad, hay que tener en cuenta que tal preferencia no se va a ejercer ni frente al deudor ni frente al adquirente responsable en virtud de la afección real, sino frente a los acreedores de cualquiera de ellos, con los que se entra en competencia para el cobro de la deuda; consiguientemente, es necesario que la relación procesal esté correctamente constituida.

Respecto de la competencia, cabría hablar de la denominada competencia objetiva que corresponde a los Juzgados de primera instancia, cualquiera que sea la cuantía reclamada, no siendo nunca posible la intervención de los Juzgados de Paz al tratarse de un procedimiento especial.

En cuanto a la competencia territorial, la regla general establece la competencia del Juzgado que corresponda según el domicilio o residencia del deudor, así como el que corresponda al lugar de requerimiento de pago.

La regla especial señala para aquellos supuestos de impago en concepto de gastos comunes, en el caso de Comunidades de Propietarios, el Juez del lugar en que radique la finca o bien el Juzgado del domicilio del deudor, a elección del solicitante. Art. 813 L 1/2000

El Juicio Monitorio, se caracteriza por la ausencia de abogado y procurador, siendo facultativa de las partes su intervención, en cuyo caso el pago de tales

servicios profesionales, honorarios y derechos devengados, se llevarán a cabo por el cauce del Art. 394 L 1/2000 ,Art. 814.2 L 1/2000 y Art. 21.6 L 49/1960

ARWA