

## La morosidad en las comunidades de vecinos

¿Cómo debe afrontar la comunidad de propietarios el impago de un moroso? ¿Cuáles son los mecanismos de actuación? Éstas son algunas de las preguntas que surgen en algunas comunidades de vecinos como consecuencia de la existencia de algún vecino moroso. Contar con un asesoramiento adecuado resulta esencial para solventar este tipo de situaciones.

**Autora: Nivia Tiel García, Departamento Jurídico de subastaFACIL.com**



Uno de los problemas más importantes que presentan actualmente la inmensa mayoría de las Comunidades de Propietarios es el de la morosidad. Y lo es hasta el punto de que esta situación derivó en el impulso de la reforma legislativa en materia de Propiedad Horizontal, como se recoge en el Preámbulo de la Ley 8/1999 (Ley de reforma de ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal). Con la finalidad de combatirla se introdujeron importantes medidas, dirigidas tanto

a prevenir la morosidad como a incentivar el pago por parte de los propietarios o a garantizar el cobro. Por último, se añadió la posibilidad de reclamar las deudas a través del procedimiento monitorio (que se regula en los artículos 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que, como ya sabemos, es un procedimiento especial y sumario que pretende ofrecer una protección jurídica rápida y eficaz, además de menor coste económico para las comunidades a la hora de demandar a propietarios morosos.

### Obligación del propietario

Entre las principales obligaciones del propietario integrante de una Comunidad de vecinos se encuentra -como preceptúa el artículo 9 de la LPH- la de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble. Ante el incumplimiento de dicha obligación, la Comunidad puede interponer las correspondientes acciones legales en reclamación de la deuda contraída por el propietario moroso.



Sobre este punto conviene precisar que dicha obligación es siempre exigible respecto del titular del inmueble, y ello a pesar de que haya cedido el uso o disfrute del mismo. Así pues, la Comunidad sólo puede dirigirse legalmente contra el propietario del inmueble, y ello con independencia de que en los contratos de arrendamiento se haya pactado entre propietario y arrendatario la asunción de tal obligación a cargo del arrendatario. Dicho pacto surte efectos entre las partes pero no frente a terceros; es decir, en este caso, no surtiría efectos frente a la Comunidad.

Sucede lo mismo para el supuesto de que el inmueble pertenezca a varios copropietarios y hayan establecido pactos internos para la imposición de dicha obligación respecto a uno de ellos. La Comunidad puede dirigirse contra todos los propietarios conjuntamente o contra cualquiera de ellos, pero no se podría oponer por parte de los copropietarios la existencia de esos pactos privados para exonerarse de la obligación.

### Posibles medidas ante un vecino moroso

Por norma general, los vecinos de un inmueble están obligados al pago de las cuotas y las derramas correspondientes al edificio en el que residen en la forma que haya sido determinada por la Junta de Propietarios. Aun así, en ocasiones, en algunas comunidades surgen problemas por causa de propietarios que se demoran en el pago de sus cuotas durante meses o, incluso, se niegan a abonar los gastos de la Comunidad. Es aquí donde conviene plantearse otro tipo de iniciativas.

### Comunicación de cambio de titularidad

Entre las medidas dirigidas a prevenir la morosidad se encuentra la obligación de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el **cambio de titularidad de la vivienda** o local. Aquel que incumpla esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la Comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste. Cabe recordar que lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obli-

gaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el art. 11.2 de esta Ley.

Con todo es importante también que el comprador de cualquier piso, antes de firmar ningún papel, averigüe si el propietario que vende está al día de las deudas con la Comunidad de la vivienda en venta. Este paso es de capital importancia para el comprador, ya que **estas deudas en caso de no ser liquidadas antes quedan afectas a la vivienda, con lo que el nuevo propietario se convertiría en el deudor de los impagos anteriores.**

### Morosidad y privación de voto

Entre las medidas destinadas a incentivar que el propietario moroso salde su deuda con la Comunidad es la privación de su voto en la Junta de Propietarios. Esta prohibición viene regulada en el artículo 15 apartado 2º de la LPH.

El afectado por la privación del derecho de voto por no encontrarse al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad, dispone de dos posibilidades para evitarla. Son las siguientes:

1. La impugnación judicial de la deuda impagada mediante la interposición de demanda contra la Comunidad, que deberá efectuarse con carácter previo a la celebración de la Junta.
2. La consignación judicial o notarial de las cantidades adeudadas.

Si no ejerciera dichas posibilidades y, consecuentemente, fuera privado de su derecho a voto, podrá asistir a la Junta y participar en sus



deliberaciones, pero de ninguna manera tendrá derecho a voto.

Efectivamente, esta medida consiste en la privación del derecho de voto, pero no en la de posicionarse u opinar sobre los asuntos que se están tratando según el orden del día previsto; pudiendo en consecuencia el afectado participar, argumentar y pronunciarse sobre ellos.

De igual modo, según el indicado precepto, el acta de la Junta deberá reflejar los propietarios que se hayan visto privados de voto, *“cuya persona y cuota de participación en la Comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley”*.

En relación con este asunto, conviene señalar que la convocatoria de cualquier tipo de juntas debe incluir una relación de propietarios que no estén (en el momento de su realización, ya que la ley no establece nada al respecto) al corriente en el pago de cuotas y advertirá de la privación de voto si se dan los supuestos mencionados.

### Proceso monitorio

La morosidad, en esencia, tiene una solución muy sencilla: aplicar la Ley. Sin embargo, antes de adoptar

medidas complejas o drásticas es conveniente intentar llegar a un acuerdo con el deudor. El procedimiento está previsto en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Se trata de una reclamación judicial acordada por la Junta de Propietarios y realizada por el Presidente o el Administrador. Los pasos a seguir son los que se citan a continuación:

**1º.- Convocatoria de una Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, e inclusión en el orden del día del punto referente a la liquidación y reclamación judicial de las cuotas adeudadas por los propietarios.**

Hay que señalar que cualquier vecino de la Comunidad de Propietarios puede solicitar que se incorpore el tema en el orden del día de la siguiente Junta que se vaya a celebrar. La inclusión del tema en la próxima reunión no es responsabilidad exclusiva del presidente de la Comunidad. Pero, ¿cuáles son los pasos a seguir? Basta con enviar un escrito al Presidente, tal y como dice el art. 16.2.II de la Ley de Propiedad Horizontal. En ese escrito se tiene que pedir explícitamente que se trate entre los temas de la reunión la liquidación y reclamación a los vecinos morosos de las cuotas atrasadas o impagadas. En el supuesto de que el Presidente no incluya voluntariamente este punto en el orden del día de las convocatorias que realice, la convocatoria de una Junta General Extraordinaria con este punto del orden del día se podrá 'forzar' por un grupo de vecinos que representen la cuarta parte de los propietarios o el 25% de las cuotas de participación, tal y como dispone el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**2º.- Aprobación del acuerdo por el que se practica la liquidación de la deuda y se autoriza al presidente para la reclamación judicial.**

Hay que indicar de dónde procede la deuda, su cuantía, así como las Juntas donde se aprobaron las derramas. También hay que detallar por cada propietario deudor los conceptos e importes adeudados.

**3º.- Notificación del acuerdo al propietario moroso, concediéndole plazo para el pago voluntario.**

La notificación del acuerdo es un requisito imprescindible. Esta comunicación tiene que 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. En la misma se expondrán la fecha y los motivos por los que se procede de esta forma. Eso sí, deberá ir firmada por el Secretario de la Comunidad, a lo que habrá que añadir el visto bueno del Presidente. Conviene recordar que 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. Por ello, lo ideal es o bien una entrega en mano y que el vecino firme un recibo de una fotocopia del mismo, o bien mediante un Burofax certificado con acuse de recibo, o en última instancia, se notificará el acuerdo mediante su publicación en el tablón de anuncios de la Comunidad.

**4º.- Certificación del Acta por el Secretario.**

Es requisito indispensable para efectuar la reclamación judicial, obtener la certificación del acta, pues

ésta ha de acompañarse a la demanda. Como medida de precaución es bueno obtenerla cuanto antes. La certificación básicamente consiste en un documento en el cual el Secretario o Administrador da fe de la adopción del acuerdo, y de su contenido.

#### **5º.- Nota simple sobre la titularidad del piso.**

Antes de interponer la demanda se aconseja acudir al Registro de la Propiedad. Allí se deberá pedir una nota simple sobre la titularidad actual del piso donde vive el vecino moroso. La finalidad no es otra que verificar que él es el propietario. Esto es importante, dado que puede suceder que haya comprado el piso pero no lo haya inscrito en el Registro de la Propiedad, o que no sea el propietario real. Hay que averiguarlo para ver a quién se envía la notificación y a quién se demanda.

#### **6º.- Reclamación judicial. Presentación de la demanda de juicio monitorio.**

¿Cuándo se puede definir que se inicia realmente el procedimiento judicial? La respuesta es sencilla: al presentar la demanda, que se hará en un plazo no superior a tres meses respecto a la Junta de Propietarios anteriormente citada, en el Juzgado de Primera Instancia de la localidad en la que se ubique el edificio. La presentación de la demanda debe hacerla el presidente o el administrador, (pero sólo si en el acuerdo adoptado por la junta se prevé expresamente), sin necesidad de abogado o procurador.

En este punto, conviene citar que pese a que no es obligatorio contratar un abogado o procurador resulta muy recomendable. La materia que se va a analizar es muy compleja, y como en otros órdenes

de la vida, contar con un servicio profesional resulta finalmente más rentable. Sin la presencia de un profesional jurídico, la Comunidad se expone a que por cualquier defecto de forma, error, un plazo que se agote o incluso un escrito mal planteado no se defiendan adecuadamente sus aspiraciones y perder el pleito. Además, las costas u honorarios de estos profesionales pueden cargarse al deudor en el caso de que prospere la demanda, aunque inicialmente los financie la Comunidad.

#### **¿Contra quién podemos dirigir la demanda?**

La demanda se dirigirá contra el vecino moroso. Pese a todo, cabe dirigirla a su vez contra el anterior propietario (en caso de no haber efectuado la comunicación a la que nos referíamos en el apartado “comunicación de cambio de titularidad”) y contra el propietario según el Registro de la Propiedad. De igual forma, vamos a poder presentar una demanda contra varios vecinos simultáneamente. La única diferencia radica en que habrá que presentar la documentación exigida relativa a cada vecino. Si son varios los vecinos demandados, junto con los originales hay que presentar en el juzgado una copia de todo para cada uno de ellos.

#### **¿Qué pasa una vez presentada la demanda?**

Una vez que se ha presentado la demanda, y si ésta cumple todos los requisitos expuestos, el juez requerirá al vecino o vecinos morosos para que en el plazo de 20 días paguen lo que deban o se opongan. La oposición consiste en presentar un escrito explicando las razones por las que consideran que no están obligados a pagar la deuda que se le reclama.

El citado requerimiento se dirigirá a la dirección que el vecino haya indicado para notificaciones, conforme al artículo 9.1.h LPH. Si no se le puede localizar habrá que hacer una notificación por edictos. En el caso de que el vecino demandado compareciera y pagara se le hará entrega del justificante oportuno y se archivarán las actuaciones. Valdrá que deposite el dinero en el Juzgado o que pague directamente a la Comunidad de Propietarios.

Si comparece y se opondrá, entonces se puede optar por diferentes vías de actuación:

- Si el importe reclamado no supera los 3.000 euros, el Juzgado le comunicará el día y hora en que va a celebrarse el juicio verbal, al que deberá acudir con las pruebas que estime oportunas (testigos, documentos, etc.). Debe tener en cuenta que si la reclamación supera los 900 euros será necesaria la asistencia de Abogado y de Procurador. Si no se supera este importe, no hace falta la presencia de estos dos profesionales.
- En el caso de que la cantidad reclamada sobrepase los 3.000 euros, el Juez le concederá el plazo de un mes para que, si lo desea, presente una demanda en reclamación de la deuda. En este supuesto es imprescindible la asistencia de un Abogado y un Procurador. Si no presenta la demanda se dará fin a las actuaciones y deberá afrontar las costas ocasionadas al deudor.

Cabe recordar que en ambos casos el juez podrá dictaminar el embargo preventivo del piso o local hasta cubrir la cantidad adeudada más los intereses y las costas. Es más, si el moroso decide apelar

la decisión del juez, antes deberá satisfacer la deuda o consignarla. Esto es, tendrá que depositarla en una cuenta del juzgado. Habitualmente, el hecho de que la reclamación la realice un juez provoca que los deudores paguen inmediatamente.

Si el vecino moroso, a pesar de haber sido debidamente citado y requerido, no comparece en el plazo de 20 días, se ordenará directamente el embargo de sus bienes. Incluso, si la deuda es muy alta y no posee otros bienes susceptibles de embargo, se puede llegar a ordenar directamente el embargo de su vivienda.

### Embargo de bienes al moroso

Cuando no se paga ni se formaliza la oposición el juez dictará auto en el que despachará ejecución que proseguirá conforme a lo dispuesto para las sentencias judiciales, por la cantidad adeudada más los intereses y costas previstos y por los gastos previos extrajudiciales de las notificaciones de la liquidación de la deuda, cuando se haya utilizado la vía notarial.

Un asunto de enorme importancia e interés del presente procedimiento es que si transcurren los 20 días concedidos al deudor sin que éste pague o se oponga, se dicta auto de ejecución. Ahora bien, este auto se dicta de oficio por el Juez, a diferencia con el resto de la regulación normal, en la que el auto despachando ejecución se dicta a instancia de parte. Y es que el artículo 549 de la Ley 1/2000 establece que “solo se despachará ejecución a instancia de parte...”. Sin embargo, en el artículo 816 de la LEC, que es el que se aplica al supuesto de reclamación de gastos comunitarios, establece que “si el deudor requerido no compareciere ante el tribunal, éste dictará auto en el que despachará ejecución por la cantidad adeudada”. ♦