

La morosidad en el impago de cuotas de las comunidades de vecinos

Antes de profundizar en el asunto de la morosidad, conviene recordar que las Comunidades de Propietarios se rigen legalmente por:

- El artículo 396 del Código Civil.
- La Ley de Propiedad Horizontal.
- Los Estatutos elaborados por los propietarios, que deben estar subordinados a lo que diga la ley.

La morosidad en los pagos de las cuotas es uno de los problemas principales que se suele presentar en una comunidad de vecinos. Ante esto, hay diversas medidas que podemos tomar, dejando siempre la vía judicial como última opción a la que recurrir.

Vías para solucionar las deudas por impago de cuotas:

- 1) Tratar el asunto mediante el **diálogo**, tratando de llegar a un acuerdo con el vecino deudor. Es importante tratar de resolver el problema amistosamente si es posible, hablando con el vecino en cuestión y tratando cada caso de manera particular, ya que no todos los asuntos de morosidad son iguales. No es lo mismo un propietario que decide no abonar las cuotas sin justificación legal alguna, que aquel que prueba de manera contrastada su falta de recursos para hacer frente al pago de los recibos y no cuenta con antecedentes de morosidad.

En el caso de imposibilidad de pago, es posible buscar una solución válida para ambas partes, pudiendo establecer un plan de pagos aplazados, el cual sea aprobado por la junta de propietarios, y se haga constar en acta.

- 2) En caso de que fuera imposible llegar a un acuerdo con el vecino, hay otros recursos legales que podemos utilizar:

- **Privación del derecho de voto:** Los propietarios pueden privar al vecino deudor de su derecho de voto (no así de voz) en las juntas.

- **Vía Judicial:** Agotadas todas las vías, se pueden presentar acciones judiciales, en un plazo máximo de tres meses desde la fecha del acuerdo de la junta de propietarios, según establecen la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y el Código Civil.

Este procedimiento, conocido como Petición Inicial de Proceso Monitorio, ha de presentarse ante el Juzgado de Primera Instancia del domicilio del deudor. O bien, si se desconoce, en el emplazamiento donde el deudor pudiera ser hallado a efectos del requerimiento de pago por el Tribunal o en el Juzgado del lugar donde se halle la finca.

Para la petición inicial no se precisa de abogado y procurador, aunque algunos expertos lo recomiendan. La cantidad máxima que se puede reclamar es de 250.000 euros.

La utilización de este procedimiento 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.

Presentada la demanda y admitida a trámite, el juez requerirá al demandado para que, en el plazo de veinte días, pague al demandante, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante éste y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. Una vez presentada la demanda pueden ocurrir varias cosas:

- a) Que el demandado no compareciere ante el tribunal o no se opusiere a la demanda, el juez dictará auto en el que despachará ejecución 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.
- b) Que el deudor atendiera al requerimiento de pago. En este caso, tan pronto como lo acredite se le hará entrega del documento en que conste la deuda y se archivarán las actuaciones. No obstante, serán de su cuenta las costas.

- c) Que el deudor alegue razones para negarse al pago, en todo o en parte. En este caso, el Juez, previo traslado al demandante del escrito de oposición, seguirá la tramitación del juicio verbal a partir del momento de la citación para juicio oral.

No obstante, formulada oposición, el actor podrá pedir el embargo preventivo de bienes del deudor suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El Juez acordará en todo caso el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste fianza. El deudor podrá librarse del embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que se decreta el embargo preventivo.