

Material

El proceso monitorio de Ley de Propiedad Horizontal y su modificación a través de la Ley de Enjuiciamiento Civil

¿Qué hacer cuando un miembro de la comunidad se niega a contribuir a los gastos generales derivados del sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptible de individualización?. ¿Qué ocurre cuando un miembro se niega a abonar gastos destinados a atender a las obras de conservación y reparación de la finca?.

En estos casos la Comunidad puede hacer uso del procedimiento monitorio recogido en el art. 21 de la Ley 8/1999 de 6 de abril de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Este procedimiento se ve complementado por las disposiciones de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000 de 7 de enero que entró en vigor el 8 de enero de 2001.

Así pues la Junta adoptará un acuerdo en el que se apruebe la liquidación de la deuda así como su exigencia en la vía judicial. Dicho acuerdo será notificado al deudor. La LEC aclara que la cantidad a reclamar queda limitada a los cinco millones de pesetas. La competencia territorial corresponde según la LPH exclusivamente al juez del lugar donde se halle la finca. La LEC viene a matizar ese carácter exclusivo y hace que la competencia territorial pase a tener carácter alternativo. La legitimación activa corresponde al Presidente de la Comunidad y la pasiva al propietario al tiempo de devengarse la deuda. La LEC suprime el litisconsorcio pasivo necesario previsto en la LPH para los casos en que el titular anterior debiera responder solidariamente del pago de la deuda.

Una vez admitida la demanda por el juez la notificación del requerimiento de pago se efectuará según la LPH en el domicilio en España previamente designado por el deudor o en su defecto en el propio piso o local. La LEC además de introducir la notificación edictal, establece sobretodo que la notificación deberá efectuarse en el domicilio previamente designando por el deudor sea en España o en el extranjero.

Si el demandado paga al demandante en el plazo de veinte días se archivarán las actuaciones. Si el demandado se opondrá en dicho plazo se procederá a tramitar según LEC y en función de cuantía el juicio que corresponda (verbal u ordinario). Si no hay pago ni oposición el juez dicta auto de ejecución por la cantidad adeudada más los intereses y costas previstos. Cabe señalar que la comunidad acreedora puede servirse de abogado y procurador aunque no sea preceptiva su intervención a costa del deudor, salvo en caso de sentencia desestimatoria.

Por último destacar que la LEC pone fin a la acumulación de cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda prevista por la LPH.