



Guía sobre el Procedimiento Monitorio para Comunidades de Propietarios

Este folleto tiene carácter orientativo e informativo. No prejuzga las decisiones que en el curso de los procesos puedan adoptar los Juzgados y Tribunales en su función de interpretación y aplicación de la Ley de acuerdo con el principio constitucional de independencia judicial.

PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

- La Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la posibilidad de reclamar, sin necesidad de abogado/a y procurador/a, a través del **Proceso Monitorio**, el pago de deudas dinerarias de cualquier importe derivadas del impago de cantidades debidas por la titularidad de bienes inmuebles urbanos en concepto de gastos comunes, siempre que se reúnan los requisitos legalmente previstos y se disponga de los documentos acreditativos que exige este tipo de procedimiento. Su regulación se encuentra en los artículos 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 y en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

En este folleto dispone de información general sobre el Proceso Monitorio para la reclamación de ese tipo de deudas y, en particular, sobre tales requisitos.

No obstante, debe saber que:

- Para la presentación de la petición inicial del procedimiento monitorio no será preciso valerse de procurador y abogado.
- Si la cantidad reclamada es superior a 2.000 euros, para oponerse al pago de la deuda es preciso contar con la representación de procurador y estar asistido de abogado.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Promotor de la Acción Disciplinaria

Unidad de Atención Ciudadana

- Cuando el deudor no abone la deuda reclamada y se acuda al proceso de ejecución, es necesaria la representación de procurador y la asistencia de abogado si la cantidad reclamada es superior a 2.000 euros.
- Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

En folletos separados dispone de la información necesaria sobre el *Proceso Monitorio en general*, y sobre el *Juicio Verbal* y la ejecución de la sentencia que pueda recaer en dicho procedimiento.

REQUISITOS DEL PROCESO MONITORIO

Para poder reclamar deudas dinerarias a través del Proceso Monitorio es necesario que éstas sean:

- Líquidas
- Vencidas
- Determinadas
- Exigibles

TRÁMITES PREVIOS A LA RECLAMACIÓN JUDICIAL

Como **requisitos obligatorios y previos a la presentación de la reclamación por vía judicial** es preciso:

- **La celebración de una reunión de la Junta de Propietarios**, debidamente convocada, en la que se acuerde aprobar la **liquidación de la deuda** que tenga un/a determinado/a propietario/a con la



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Promotor de la Acción Disciplinaria

Unidad de Atención Ciudadana

comunidad, así como autorizar al presidente/a o al administrador/a a exigirla judicialmente.

- **La comunicación de dicho acuerdo al propietario/a afectado/a** mediante una notificación que deberá hacerse siempre por escrito. Esta comunicación debe realizarse en el domicilio especialmente indicado por la persona propietaria para recibir notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la comunidad; en su defecto, se hará en el piso o local que la persona deudora tenga en la comunidad; o, de ser imposible también en éste, se efectuará la notificación mediante la colocación del acuerdo adoptado, durante tres días naturales, en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible de uso general habilitado al efecto, con expresión de la fecha y los motivos por los que se procede a notificar de esta forma. Debe ir firmada por el secretario/a de la comunidad con el visto bueno del presidente/a.
- **Si la persona deudora no paga en el plazo de tres días** desde que se le notificó el acuerdo de la Junta de Propietarios, **el secretario/a debe emitir un certificado** de dicho acuerdo y del impago de la cantidad debida, **con el visto bueno del presidente/a de la comunidad de propietarios.**

FORMA DE PRESENTACIÓN DEL PROCESO MONITORIO

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. Es 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.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Promotor de la Acción Disciplinaria

Unidad de Atención Ciudadana

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, en su defecto, el piso o local al que va referido al deuda. Como en el apartado anterior, será muy útil que aporte también los teléfonos y/o direcciones de correo electrónico.
3. 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.
4. De forma breve, los hechos que han originado la deuda.
5. 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.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Promotor de la Acción Disciplinaria

Unidad de Atención Ciudadana

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**.
5. 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 o entidades contra las que se haya dirigido la reclamación.

LUGAR Y ÓRGANO DE PRESENTACIÓN DEL PROCESO MONITORIO

La comunidad de propietarios podrá elegir entre presentar la petición inicial de Proceso Monitorio ante el Juzgado de Primera Instancia:

De lugar 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.

TRAMITACIÓN DEL PROCESO MONITORIO

Presentada la petición inicial, junto con los documentos necesarios, 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. Si no envía ninguna respuesta o la misma es de rechazo a que el requerimiento



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Promotor de la Acción Disciplinaria

Unidad de Atención Ciudadana

al deudor se haga por importe inferior al reclamado en su petición, se le tendrá por desistido, archivándose el procedimiento.

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 Juzgado dictará una resolución que acuerda la terminación del proceso monitorio dando traslado al acreedor para que solicite el despacho de la ejecución, para el pago de la deuda y de sus intereses, bastando para ello la mera solicitud y sin ser necesario que transcurra el plazo general de espera de 20 días previsto en el artículo 548 de la ley de Enjuiciamiento Civil para el despacho de la ejecución.

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 dará por terminado el monitorio y se acordará seguir por los trámites del juicio verbal, dando traslado de la oposición al actor, quien podrá impugnarla por escrito en 10 días. En los escritos de oposición y de impugnación se podrá solicitar la celebración de vista. En el escrito de oposición, el deudor deberá exponer todos los hechos y argumentos que sirven para oponerse a la pretensión del actor y acompañar al mismo todos los documentos de que disponga y sean útiles para formular la oposición. Tanto para el escrito de oposición de la persona deudora como para la asistencia a este juicio será obligatorio contar con abogado y procurador, siempre que la reclamación exceda de 2.000 euros.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Promotor de la Acción Disciplinaria

Unidad de Atención Ciudadana

- **Si la cantidad reclamada excede de 6.000 euros**, dispondrá del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición para presentar una demanda de **Juicio Ordinario** en reclamación de la deuda. También en este supuesto es obligatorio estar asistido de abogado/a y procurador/a.

Si no presenta la demanda en el plazo de un mes, 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.

Le interesa saber:

1. De todo escrito y documento que presente en el Juzgado debe acompañar tantas copias firmadas cuantas sean las otras partes.
2. Si en un procedimiento es demandante, demandado/a o acredita un interés legítimo, puede acudir al Juzgado para informarse sobre el estado de las actuaciones, que podrá examinar y conocer.
3. Las vistas y comparecencias que tengan por objeto oír a las partes antes de dictar una resolución se celebrarán siempre ante el Juez/a o Magistrado/a en audiencia pública, salvo que se acuerde hacerlo a puerta cerrada, en cuyo caso se dictará una resolución explicando los motivos.
4. Cuando cambie de domicilio, deberá comunicarlo al Juzgado inmediatamente.
5. Por remisión a su domicilio o en algunos casos en la sede del Juzgado, se le harán:
 - **Notificaciones**, cuando tengan por objeto dar noticia de una resolución adoptada.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Promotor de la Acción Disciplinaria

Unidad de Atención Ciudadana

- **Citaciones**, para que comparezca y actúe en un lugar, un día y una hora.
 - **Emplazamientos**, para que se persone o actúe dentro de un plazo.
 - **Requerimientos**, para ordenar, conforme a la ley, la realización de una conducta, que puede consistir en una acción o en una abstención.
6. Lea atentamente las comunicaciones del Juzgado ya que le indicarán los trámites y las actuaciones que debe o puede realizar.
 7. En las notificaciones se indicará si la resolución es firme o si cabe recurso contra ella, con expresión del tipo de recurso que proceda, el órgano judicial ante el que debe interponerlo y el plazo para recurrir, así como la cantidad que debe ingresar en concepto de depósito para presentar el recurso. Asimismo, se indicará la necesidad de constitución de depósito para recurrir, así como la forma de efectuarlo.
 8. Los plazos comienzan a correr a partir del día siguiente al día en que se recibió la comunicación y en su cómputo cuenta el día del vencimiento.
 9. En el cómputo de plazos por días se excluyen los inhábiles, teniéndose como tales los sábados, los domingos, los días 24 y 31 de diciembre, los días de fiesta nacional y los festivos a efectos laborales en la respectiva Comunidad Autónoma o localidad. También son inhábiles todos los días del mes de agosto.
 10. Los plazos señalados por meses o por años se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Los plazos que concluyan en domingo u otro día inhábil se entenderán prorrogados hasta el siguiente hábil.