

ACTUALIZADO AL
REAL DECRETO-LEY 6/2023

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PASO A PASO

Guía teórico-práctica de los procedimientos monitorio, ordinario
y verbal tratados desde la esfera de la propiedad horizontal

2.ª EDICIÓN 2024

Incluye formularios





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** del eBook de esta obra

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario

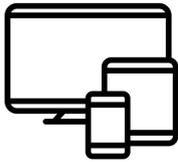
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



Acceso desde cualquier dispositivo



Idéntica visualización a la edición de papel



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Puede descargar la APP “Editorial Colex” para acceder a sus libros y a todos los códigos básicos actualizados.



Síguenos en:



PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Guía teórico-práctica de los procedimientos
monitorio, ordinario y verbal tratados desde
la esfera de la propiedad horizontal

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Guía teórico-práctica de los procedimientos
monitorio, ordinario y verbal tratados desde
la esfera de la propiedad horizontal

2.ª EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-418-2
Depósito legal: C 525-2024

SUMARIO

1. CONCEPTO Y REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL . . .	9
2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	11
3. EL JUICIO MONITORIO EN MATERIA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	23
3.1. Petición inicial del monitorio en materia de comunidad de propietarios . .	32
3.2. Ejecución y costas	42
4. ACCIONES A PROMOVER POR PROCEDIMIENTO ORDINARIO . .	45
4.1. Impugnación de acuerdos de la junta de propietarios	46
4.1.1. Legitimados para impugnar acuerdos de la junta de propietarios	53
4.1.2. No legitimados para impugnar acuerdos de la junta de propietarios . .	58
4.1.3. Plazo para impugnar acuerdos de la junta de propietarios	63
4.2. Servidumbres	64
4.3. Concepto de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	78
4.3.1. Actividades no permitidas en una comunidad de propietarios	80
4.3.2. Procedimiento sobre cese de actividades molestas.	83
4.3.3. Particularidades de la legitimación pasiva en la acción de cese de actividades molestas.	86
5. EL JUICIO DE EQUIDAD EN LA LPH	97
6. RECLAMACIÓN POR DAÑOS EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	105
6.1. Reclamación de un propietario contra la comunidad	109
6.2. Reclamación de un tercero frente a la comunidad	115
7. LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CONDENATORIAS A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	119
8. RECLAMACIONES MÁS HABITUALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	125

ANEXO. FORMULARIOS

Demanda por daños contra comunidad de propietarios. (Humedades) 175

Demanda contra la comunidad de propietarios solicitando reembolso por obras en elementos comunes 181

Demanda contra comunidad de propietarios exigiendo instalación de ascensor. 185

Escrito solicitando a la junta de gobierno de comunidad de propietarios la rectificación del acta 193

Demanda de nulidad de actuaciones ante impugnación de acuerdo de comunidad de propietarios. 195

Demanda de juicio ordinario contra comunidad de propietarios para reparación de elemento (tejado) común y reclamación de cantidad 199

Demanda de juicio verbal de reclamación de cantidad contra comunidad de propietarios por caída en el portal 205

Recurso de apelación contra condena a comunidad de propietarios a pagar indemnización por caída en portal. 211

Demanda de petición inicial del proceso monitorio. Reclamación de cuotas por comunidad de propietarios 217

Demanda de reclamación de créditos debidos a la comunidad de propietarios (posterior al monitorio) 223

Demanda de impugnación de acuerdo adoptado por la junta de propietarios por causar grave perjuicio 229

Contestación a demanda de impugnación de acuerdo de comunidad de propietarios. Caducidad y legitimación 235

Demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de cesación con medidas cautelares 239

Contestación a demanda de acción de cesación por actividad molesta (negocio de hostelería). 249

Demanda de equidad para designar presidente de la comunidad de propietarios 255

1. CONCEPTO Y REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Normas reguladoras propias del régimen jurídico de la propiedad horizontal

Las comunidades de propietarios cuentan con normas propias y específicas para regular las relaciones entre los distintos miembros de las mismas, que varían de una comunidad a otra.

Estas normas son:

- El título constitutivo o escritura de propiedad horizontal.
- Los estatutos de la comunidad de propietarios.
- Las normas o reglamento de régimen interno.

El Tribunal Supremo, en la **STS n.º 487/2007, de 25 de abril, ECLI:ES:TS:2007:2381**, nos da las claves para clasificar y diferenciar estas normas en los siguientes términos:

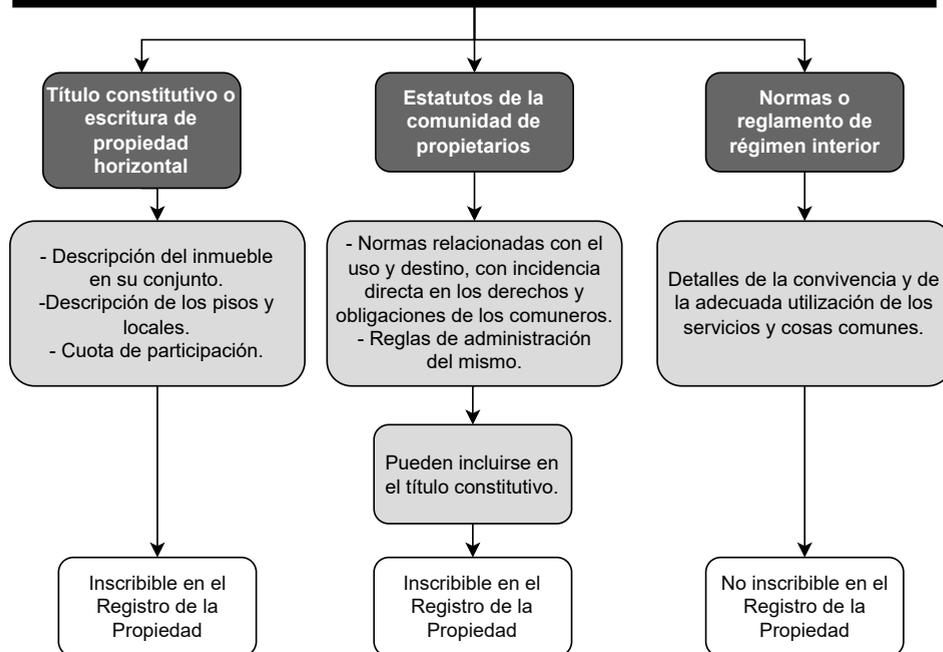
«(...) viene a proclamar que existen dos clases de normas, de muy distinto rango: unas, las contenidas en el título constitutivo de la propiedad y en los estatutos, que regulan la constitución y el ejercicio del derecho de cada propietario, en orden al uso y destino del edificio; y otras, integradas en el reglamento de régimen interior, para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y las cosas comunes (...).»

También la **STS n.º 930/2011, de 12 de diciembre, ECLI:ES:TS:2011:8310**, se refiere a estas normas estableciendo la jerarquía entre las mismas:

«Evidentemente, una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de derecho necesario. Siendo incuestionable que el orden de fuentes normativas por las que ha de regirse la comunidad de propietarios está constituido, en primer lugar, por los estatutos de la comunidad contenidas en el título, y después, en este orden y con carácter supletorio, por las normas del Código Civil sobre la comunidad de bienes y

por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, lo que no implica que, respecto a dicha clase de propiedad, no sea de aplicación, en ningún caso, el principio de la autonomía de la voluntad, consignado en el artículo 1.255, del Código Civil cuando los estatutos aprobados por la Junta de Propietarios no contradigan lo establecido en la misma».

NORMAS REGULADORAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Procedimientos judiciales en materia de propiedad horizontal

Sentadas unas primeras precisiones, estamos ya en disposición de aludir a los tres procedimientos habituales sobre la materia: el **monitorio**, verbal y ordinario.

En primer lugar, queremos dejar sentado, respecto de la competencia, que con carácter general será competente el **juzgado de primera instancia del lugar en que radique la finca** en virtud de lo dispuesto en el artículo 85.1 de la LOPJ y artículo 52.1.8.º de la LEC. Sin embargo, en cuanto al **procedimiento monitorio**, el artículo 813 de la LEC señala que será competente el juzgado de primera instancia del domicilio o residencia del deudor o, si no fueren conocidos, el del lugar en que el deudor pudiera ser hallado a efectos del requerimiento de pago por el tribunal, salvo que se trate de la reclamación de deuda a que se refiere el número 2.º del apartado 2 del artículo 812, en cuyo caso será también competente el juzgado del lugar en donde se halle la finca, a elección del solicitante.

|| Procedimiento monitorio en materia de propiedad horizontal

CUESTIÓN

¿Cuándo procede acudir al procedimiento monitorio?

1.º Cuando las partes decidan acudir a este procedimiento en primer término y no directamente a los procedimientos declarativos correspondientes.

Expresa la *sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid n.º 403/2004, de 19 de octubre, ECLI:ES:APM:2004:13288*: «(...) la Ley de Propiedad Horizontal no impone a la Comunidad de Propietarios acudir al proceso monitorio de forma imperativa para lograr el cobro de las cuotas (...)), sino que se configura como un procedimiento potestativo.

2.º Cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 812 de la LEC.

3.º Tras la reforma introducida por la Ley 10/2022 de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con entrada en vigor el 16/6/2022, se pueden reclamar por este procedimiento todas las cantidades que sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva.

El procedimiento monitorio, regulado en los artículos 812 a 818 de la LEC, es aquel procedimiento a través del cual se podrán reclamar **deudas dinerarias líquidas, determinadas, vencidas y exigibles de cualquier cuantía**. Este procedimiento tiene, por tanto, un objeto perfectamente delimitado, circunscrito a reclamaciones de carácter económico y no puede extenderse a otro tipo de obligaciones, como por ejemplo:

- Que se imponga a un copropietario la limpieza y mantenimiento de una terraza, elemento común de uso privativo.
- Que se obligue a un copropietario a abstenerse de impedir una servidumbre de paso para la instalación de un ascensor o colocación de andamios para reparación de tejado o fachada.
- Impugnar acuerdos de la junta de propietarios, etc.

Este procedimiento se caracteriza por ser una **vía rápida y ágil** para la reclamación de deudas de carácter dinerario, ya que únicamente será necesaria la celebración de una vista o comparecencia ante el juez si el deudor se opone a la reclamación presentada. Si este —el deudor— no paga voluntariamente ni se opone dentro del plazo concedido al efecto, el procedimiento finaliza automáticamente mediante una resolución que permite al demandante acudir directamente a la ejecución forzosa en la que podrán embargarse bienes suficientes del demandado hasta que se abone totalmente la deuda reclamada. Esta agilidad procesal junto a la competencia territorial, determinada por el lugar en que radica la finca (art. 812.2.2.º de la LEC), lo hacen el procedimiento deseable y preferente frente a los otros dos procedimientos posibles, por lo que, en la práctica, es habitual acudir a él cuando se cumplen los presupuestos necesarios para que se pueda instar.

En cuanto a los **requisitos que debe cumplir la deuda** para que sea admitida la solicitud, son:

- Ha de ser una **deuda líquida**: que se pueda expresar numéricamente o que al menos contenga los elementos necesarios para obtener la cantidad mediante una sencilla operación aritmética.
- Tiene que estar **determinada**: saber con precisión el montante.
- Ha de estar **vencida**: ser reclamable desde el momento de presentación de la solicitud inicial por haberse superado el plazo para su pago.
- Ha de ser **exigible**: estando el deudor obligado a su pago.

Particularmente, en materia de propiedad horizontal, en unión a las disposiciones de la LEC, ha de observarse lo dispuesto por el artículo 21 de la LPH, en su nueva versión vigente desde el 16/6/2022, por la modificación realizada por la Ley 10/2022, de 14 de junio:

«1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales

como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o 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, incluidos los de eje-

cución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad 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.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable».

El procedimiento, por tanto, requiere con carácter previo, según determina este artículo, que:

- La junta por acuerdo debe aprobar la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios.
- El acuerdo ha de ser notificado al deudor. Prevé la ley incluso su notificación con carácter subsidiario por medio del tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad.
- Quien ejerza las funciones de secretario de la junta debe efectuar certificación con el visto bueno del presidente, salvo que las funciones de secretario las lleve a cabo un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente.

CUESTIÓN

¿Qué documentos deben acompañarse a la petición inicial del proceso monitorio?

- 1- El certificado del acuerdo de liquidación de la deuda.
- 2- El documento que acredite haberse notificado al deudor.

En este punto, ilustrativa nos resulta *la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid n.º 403/2004, de 19 de octubre, ECLI:ES:APM:2004:13288*, que enfatiza en el carácter potestativo de este procedimiento monitorio, ya que la norma no «obliga» a acudir a este procedimiento especial con carácter previo al procedimiento verbal u ordinario:

«Es preciso la existencia de esa certificación referida por la parte demandada, y su notificación, a efectos de acudir al proceso monitorio del artículo 21 LPH, pero la Comunidad no está obligada a acudir, para reclamar, a ese cauce, tal y como se desprende del referido precepto que dispone en su apartado primero que la Comunidad “podrá exigirlo judicialmente a través del procedimiento establecido en este artículo”, es decir, se faculta a la Comunidad a acudir a este proceso, pero no se la obliga porque el verbo utilizado por la Ley es “podrá”, no deberá, ni estará obligada, etc. Las exigencias contenidas en el referido precepto lo son para acudir a un proceso, pero no para fundar una acción ejercitada a través del Juicio verbal, que se ha de resolver teniendo en cuenta las alegaciones de las partes y prueba. Que no son extrapolables esos requisitos al tema de fondo se evidencia de la lectura no solo del precepto indicado, sino del resto de los artículos de la Ley, que no hacen depender la obligación de pago de las exigencias indicadas por la parte, y recogidas en la sentencia, no constituyendo la falta de las mismas ningún fraude de Ley, como pretende afirmar la apelada al oponerse al recurso.»

QUINTO.- El Juez a través de su resolución hace depender la obligación de pago de unas exigencias no previstas en la Ley ni de forma expresa ni a través, como pretende la parte apelada, de una interpretación a contrario sensu, porque según expuso al oponerse se ha de entender tal exigencia de notificación de la deuda a reclamar de la obligación de “notificar las actas a los comuneros”, y de la obligación de estos últimos de comunicar su domicilio, artículo 9 h) LPH. Tales argumentos no son admisibles, porque se confunden obligaciones de los comuneros con obligaciones de la Comunidad que tienen como fin que los primeros sepan qué se ha acordado a los efectos de poder impugnar los acuerdos, sin que la falta de notificación sea base para no pagar ninguna cantidad en concepto de cuota cuando se es propietario de un local como es el caso.

El Juez no solo ha aplicado indebidamente el Derecho, que sería no solo el artículo 9 e) como dice la parte recurrente, sino el artículo 21 LPH al exigir el cumplimiento de unos requisitos no previstos para el pago de lo debido, sino que no ha valorado correctamente la prueba como también se le imputa por la parte apelante, porque no ha tenido en cuenta qué fue lo alegado en la contestación y lo declarado por las demandadas Trinidad y María del Pilar, dos de los tres demandados, que tienen en proindivisión los dos locales sitios en la Comunidad actora.

Son hechos probados, y admitidos por la parte demandada, que: 1º.- Son propietarios de los locales, que son fincas registrales independientes, y 2º.- Que nunca han pagado cuota por uno de los locales, cuota que no ha sido discutida, es decir, no se ha cuestionado que sean los importes que se refieren en la demanda.

Y la consecuencia de lo anterior es la procedencia de la acción de reclamación, que no se ha de rechazar porque no se les haya notificado que se les iba a reclamar antes del proceso el importe de la deuda ni porque no vayan a las Juntas de Propietarios, ni porque las mismas crean o entiendan que solo deben pagar por un local por estar ambos unidos, que es lo que al margen del contenido de la contestación a lo que ha de estarse, declararon en el Juicio, porque que crean que no tienen que pagar, no significa que estén exentas de cumplir con su obligación, que se extingue pagando, y si consideran que debe modificarse algo, o adoptarse algún acuerdo por la Comunidad, deberán utilizar los mecanismos previstos en la Ley pero no dejar de cumplir su obligación, contenida en el artículo 9 e) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cabe además indicar que no saben los demandados que no pagan, porque no abonan nada por ese local, sino que también saben cuál es el importe que deberían haber pagado, primero porque tienen otro local por el que pagan una cuota, y segundo, porque la propia demandada D.ª María del Pilar, que es una de los propietarios de los dos locales, admitió haber asistido a alguna Junta, reconociendo su firma, y que en esa Junta se acordó que tenía que pagar, ahora bien, es evidente que decidieron no hacerlo, porque según manifestaron tanto ella como la otra comunera, “no tenían que pagar”, eso sí sin alegar ni fundamentar la razón de su tesis, por dos locales, sino por uno solo».

A TENER EN CUENTA. Por su particularidad, queremos hacer una breve mención a las comunidades de titulares de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, citando a los oportunos efectos de consulta el auto del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 2016, rec. 231/2015, ECLI:ES:TS:2016:1058A:

«Esta Sala en autos de 6 de octubre de 2003 (cuestión 21/2001) y 5 de febrero de 2004 (cuestión 43/2003) y 10 de junio de 2004 (cuestión 36/ 2004) ha mantenido que “las comunidades de titulares de derechos de aprovechamiento por turnos, se rigen según establece el artículo 15 de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, por sus normas estatutarias previstas en la escritura reguladora o las que libremente

adoptan los titulares de los derechos, cuyos acuerdos se sujetan a las normas que el precepto establece, siendo de aplicación supletoria y subsidiaria las normas de la Ley de Propiedad Horizontal; y añade, también literalmente: Esta aplicación supletoria de la Ley de Propiedad Horizontal, hace que el proceso monitorio frente a unos de esos titulares de aprovechamiento requiera para su admisión, la certificación del acuerdo de la Junta, aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad, tal como exige el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo entonces de aplicación el artículo 813 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, que en estos casos considera Juzgados competentes el Juez de Primera Instancia del domicilio o residencia del deudor, o el del lugar donde se halle la finca, a elección del solicitante, que es lo que ha ocurrido en el presente supuesto, y que es el criterio más justo, pues si no se obligaría a litigar a la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, en todos los lugares en que residieran los que no pagasen debidamente sus cuotas, lo que no parece una solución razonable”».

|| Procedimientos declarativos: verbal y ordinario en materia de propiedad horizontal

Es posible que debamos acudir a los procedimientos declarativos correspondientes, verbal u ordinario según el objeto de la reclamación, ya sea por la propia voluntad de la comunidad, pues como hemos anticipado, del contenido de la Ley de Propiedad Horizontal y de la LEC no se desprende que el procedimiento monitorio venga obligado a las partes, o porque no dándose los presupuestos exigidos por los artículos 812 y ss. de la LEC, debe acudirse necesariamente a los procedimientos declarativos en defecto del procedimiento monitorio.

A TENER EN CUENTA. Los artículos 249 y 250 de la LEC se han visto modificados por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, con entrada en vigor el 20/3/2024.

Procedimientos declarativos en materia de propiedad horizontal

|| Procedimiento verbal en materia de propiedad horizontal

Tras la reforma realizada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, se incluye, en el artículo 250.1 de la LEC correspondiente el ámbito del juicio verbal, un nuevo numeral 15.º por el que se establece que **se tramitarán por medio del juicio verbal aquellas demandas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las juntas de propietarios y a estos la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, sea cual fuere dicha cantidad.**

Por lo tanto, desde el 20/3/2024, fecha de entrada en vigor de la reforma descrita, si se presenta una demanda reclamando exclusivamente, por ejemplo, el pago de cuotas adeudadas a la comunidad, independientemente de la cuantía que se reclame (recordamos que, el RD-ley 6/2023, de 19 de

diciembre, eleva las cuantías para acudir a un verbal u ordinario, pasando de los 6.000 euros a los 15.000 euros), esta demanda se tramitará por el cauce del juicio verbal.

También podrá acudirse a teste procedimiento en el caso previsto en el artículo 818 de la LEC, apartado 2, que también se ha visto modificado por el RD-ley 6/2023, de 19 de diciembre, con misma entrada en vigor:

«2. Cuando la **cuantía de la pretensión no excediera de la propia del juicio verbal**, el Letrado de la Administración de Justicia dictará **decreto dando por terminado el proceso monitorio y acordando seguir la tramitación conforme a lo previsto para este tipo de juicio**, dando traslado de la oposición al actor, quien podrá impugnarla por escrito en el plazo de diez días. Las partes, en sus respectivos escritos de oposición y de impugnación de ésta, podrán solicitar la **celebración de vista**, siguiendo los trámites previstos en los **artículos 438 y siguientes**.

Quando el **importe de la reclamación exceda de dicha cantidad**, si el peticionario no interpusiera la demanda correspondiente dentro del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto sobreeseyendo las actuaciones y condenando en costas al acreedor. Si presentare la demanda, en el decreto poniendo fin al proceso monitorio acordará dar traslado de ella al **demandado conforme a lo previsto en los artículos 404 y siguientes**, salvo que no proceda su admisión, en cuyo caso acordará dar cuenta al juez para que resuelva lo que corresponda».

Por lo tanto, desde el 20/3/2024, las reglas serán las siguientes:

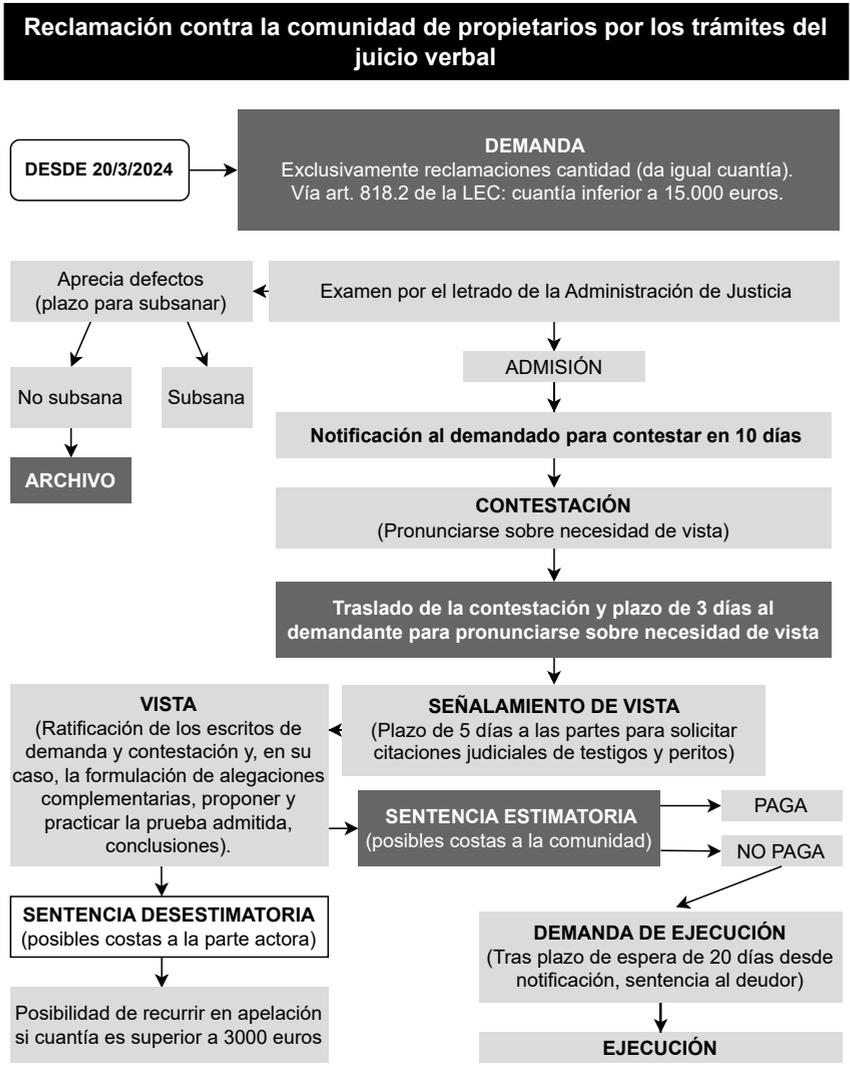
- Si se reclaman solamente cantidades, se tramitarán las demandas por medio del juicio verbal, sin importar la cuantía reclamada.
- Si se viene de un monitorio y, en base al art. 818.2 de la LEC:
 - Si la cuantía no excede de los 15.000 euros: se seguirá la tramitación conforme al juicio verbal.
 - Si la cuantía excede de los 15.000 euros: se seguirá la tramitación conforme al juicio ordinario.

Hasta tal fecha indicada seguirán aplicándose las anteriores reglas (cuando se reclamen cantidades no superiores a 6.000 euros y cuando haya tenido lugar previamente una petición de monitorio, el deudor haya formulado oposición y la cuantía reclamada no exceda de 6000 euros).

El proceso del juicio verbal, por disposición de los artículos 437 y ss. de la LEC, se iniciará mediante demanda de la que, una vez admitida a trámite, se dará traslado al demandado otorgándole plazo de 10 días para que la conteste. En el escrito de contestación, el demandado deberá pronunciarse sobre la necesidad o no de celebrar la vista.

Tras la contestación, se dará traslado al demandante para que en el plazo de 3 días se pronuncie sobre la necesidad de la vista. Tras ello el juzgado fijará fecha para la vista y otorgará plazo de 5 días para que las partes puedan instar la citación judicial de las personas cuya declaración interese en aquel acto.

La vista comienza con la ratificación de los escritos de demanda y contestación y, en su caso, la formulación de alegaciones complementarias para, posteriormente, proponer y practicar la prueba admitida. Tras la práctica de la prueba se dará trámite de conclusiones a las partes y el pleito quedará visto para sentencia.



|| Procedimiento ordinario en materia de propiedad horizontal

Por la reforma a la que hemos hecho mención en el apartado anterior, se modifica también el artículo 249 de la LEC, correspondiente al ámbito del juicio ordinario. La modificación radica en establecer que, cuando se ejerciten las acciones que otorga a las juntas de propietarios y a estos la Ley

49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por las reglas del juicio verbal o por el procedimiento especial que corresponda, se seguirán los trámites del juicio ordinario.

Esta reforma entra en vigor el 20/3/2024 y desde ese día tendremos que diferenciar lo siguiente:

- Si se presentan demandas que únicamente versan sobre reclamaciones de cantidad: se tramitarán conforme a las reglas establecidas para el juicio verbal.
- Si se presentan demandas que no versen únicamente sobre reclamaciones de cantidad: se tramitarán conforme a las reglas del juicio ordinario.
- Si se viene de un monitorio y, en base al art. 818.2 de la LEC, si la cuantía excede de los 15.000 euros: se seguirá la tramitación conforme al juicio ordinario.

Hasta dicha fecha, seguirán tramitándose por el juicio ordinario aquellas demandas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las juntas de propietarios y a estos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda, es decir, si reclaman más de 6.000 euros el ordinario y, si es menos, el verbal.

CUESTIONES

1. Un propietario comienza unas obras en un zona común sin autorización. Ante esta situación, la comunidad de propietarios ejercita una acción de tutela sumaria de la posesión, ¿actúa de manera correcta?

No, la acción que corresponde es la acción de suspensión de obra nueva, así lo ha declarado el Tribunal Supremo en la *sentencia n.º 16/2023, de 16 de enero, ECLI:ES:TS:2023:44*:

«En efecto, en el caso del juicio de la tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellos (art. 250.1.4 LEC), la ejecución de la sentencia estimatoria determina la inmediata reposición posesoria del actor, dejando para el juicio plenario posterior la discusión, y correlativa decisión judicial, sobre el mejor derecho de las partes a la posesión definitiva de la cosa o derecho controvertido objeto del proceso; mientras que, en el supuesto del juicio sumario de suspensión de obra nueva (art. 250.1.5º LEC), el acogimiento de la demanda genera, como única consecuencia jurídica, la ratificación de la suspensión ya acordada, discutiéndose en el declarativo posterior el derecho a la demolición de la obra o a continuarla hasta su conclusión, con plena cognición judicial, así como con las garantías que ofrece todo juicio plenario frente al sumario anterior.

Pues bien, sobre tal cuestión, constituye un consolidado criterio el que viene sosteniendo que, cuando el elemento agresor a la posesión ajena sea una construcción u obra nueva, no queda a disposición del perjudicado la elección de la clase de acción, que debe ser ejercitada, sino que la procedente es la que brinda el art. 250.1 5º LEC, solicitando su suspensión provisional».

2. En el mismo caso que el anterior, pero suponiendo que las obras ya están finalizadas y que las mismas se han prologado en el tiempo y se ejecutaron a

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PASO A PASO

Esta obra está dirigida esencialmente a los operadores jurídicos y profesionales implicados en la gestión de comunidades, pero también a todo aquel que, sin ser profesional del derecho, se vea interesado en esta materia.

Se ha pretendido ofrecer una guía clara y actualizada a los cambios realizados por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, sobre los distintos procedimientos judiciales en materia de propiedad horizontal: procedimiento monitorio, verbal u ordinario con alusión también al denominado juicio de equidad, tan controvertido jurisprudencialmente.

La amplia casuística que presenta la práctica cotidiana ha derivado en un ingente desarrollo jurisprudencial de la materia, lo que ha permitido un desarrollo amplio y diverso de los distintos procedimientos en materia de propiedad horizontal y las cuestiones procesales más controvertidas jurisprudencialmente. Finalmente, se hace un repaso sobre aquellos supuestos más comunes suscitados por las comunidades de propietarios y los particulares ante los tribunales.

Además, con la finalidad de ayudar a los profesionales en su labor, se incluye un anexo de formularios de los procedimientos judiciales en materia de propiedad horizontal.



www.colex.es



PVP 20,00 €

ISBN: 978-84-1194-418-2

