

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**

1.ª EDICIÓN 2022

Incluye formularios



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

1.^a EDICIÓN 2022

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

COLEX 2022

Copyright © 2022

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, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© 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.: 978-84-1359-596-2
Depósito legal: C 1359-2022

SUMARIO

1. CONCEPTO Y REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL . . .	9
2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	13
3. EL JUICIO MONITORIO EN MATERIA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	23
3.1. Jurisdicción, competencia y legitimación	30
3.2. Petición inicial del monitorio	37
3.3. Ejecución y costas	40
4. ACCIONES A PROMOVER POR PROCEDIMIENTO ORDINARIO . .	43
4.1. Impugnación de acuerdos de la junta de propietarios	44
4.1.1. Legitimados para impugnar acuerdos de la junta de propietarios	51
4.1.2. No legitimados para impugnar acuerdos de la junta de propietarios . .	56
4.1.3. Plazo para impugnar acuerdos de la junta de propietarios	61
4.2. Servidumbres en materia de propiedad horizontal	62
4.3. Cese de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.	
Concepto.	75
4.3.1. Actividades no permitidas en una comunidad de propietarios	79
4.3.2. Procedimiento sobre cese de actividades molestas.	82
4.3.3. Particularidades de la legitimación pasiva en la acción de cese de actividades molestas	94
5. EL JUICIO DE EQUIDAD	103
6. RECLAMACIÓN POR DAÑOS EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	111
6.1. Reclamación de un propietario contra la comunidad por daños en su vivienda o local	115
6.2. Reclamación de un tercero frente a la comunidad	122
7. LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CONDENATORIAS A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	125
8. RECLAMACIONES MÁS HABITUALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	131

ANEXO. FORMULARIOS

Demanda por daños contra comunidad de propietarios. (Humedades).	181
Demanda contra la comunidad de propietarios solicitando reembolso por obras en elementos comunes.	187
Demanda contra comunidad de propietarios exigiendo instalación de ascensor	191
Escrito solicitando a la junta de gobierno de comunidad de propietarios la rectificación del acta	199
Demanda de nulidad de actuaciones ante impugnación de acuerdo de comunidad de propietarios	201
Demanda de juicio verbal/ordinario contra comunidad de propietarios para reparación de elemento común y reclamación de cantidad	205
Demanda de juicio ordinario de reclamación de cantidad contra comunidad de propietarios por caída en el portal.	211
Recurso de apelación contra condena a comunidad de propietarios a pagar indemnización por caída en portal	217
Demanda de petición inicial del proceso monitorio. Reclamación de cuotas por comunidad de propietarios	223
Demanda de reclamación de créditos debidos a la comunidad de propietarios (posterior al monitorio)	229
Demanda de impugnación de acuerdo adoptado por la junta de propietarios por causar grave perjuicio	235
Contestación a demanda de impugnación de acuerdo de comunidad de propietarios. Caducidad y legitimación	241
Demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de cesación con medidas cautelares	245
Contestación a demanda de acción de cesación por actividad molesta (negocio de hostelería).	255
Demanda de equidad para designar presidente de la comunidad de propietarios	261

1.

CONCEPTO Y REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

¿Qué podemos entender por propiedad horizontal?

Para poder encontrar una definición sobre propiedad horizontal debemos acudir a la jurisprudencia existente sobre esta materia, toda vez que, la **Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal** (en adelante LPH), **no establece un concepto propio**. La jurisprudencia, sin embargo, ha venido a precisar su concepto a través de diversas sentencias.

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 25/2007 de 1 de febrero, ECLI:ES:TS:2007:352

«La Propiedad Horizontal constituye una figura jurídica en la que, junto a una propiedad exclusiva sobre un espacio concreto, coexiste una copropiedad obligada, necesaria e indivisible sobre unos elementos comunes, y su Ley reguladora pretende configurar o ajustar esa forma de goce mediante determinadas reglas, para conseguir una pacífica coexistencia entre copropietarios cuyas relaciones de vecindad son susceptibles de conflicto por la interconexión existente por razón de la cosa, como ha declarado la STS 19 de febrero de 1971».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 57/2004 de 5 de febrero, ECLI:ES:TS:2004:679, que cita a su vez su sentencia de 30 de mayo de 1997, ECLI:ES:TS:1997:3808

*«(...) La **propiedad horizontal** no es un tipo común de comunidad de bienes -copropiedad romana pro indiviso regulada en los artículos 392 y ss. del Código civil- sino un supuesto de coexistencia de propiedad privada de los elementos privativos y comunidad, inseparable de la anterior, sobre los elementos comunes. Es el único que es contemplado en el ordenamiento español, en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. Es decir, ante la realidad de un edificio, o de un complejo urbanístico, o de un centro comercial u otros casos de igual o mayor complejidad, en que coexistan elementos privativos y comunes, tan solo es posible acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal para sancionar tal coexistencia y regular sus complejas relaciones de derechos y deberes, toma de acuerdos y participación en los gastos. Así, en un principio, dicha ley supuso un avance ciertamente importante en la sociedad y en el derecho, pero es inexorable el paso del tiempo y la verdad de aquel aforismo “el tiempo no está quieto y la norma jurídica, por así decir, le acompaña” traducción literal de*

die Zeit steht nicht still, und die Rechtsnorm geht sozusagen mit ihr, lo cual se refleja en el artículo 3.1 del Código civil cuando incluye como elemento de interpretación de la ley, la realidad social. La propiedad horizontal era concebida en un principio como un edificio en que sus viviendas y locales pertenecían en propiedad privada a diversos sujetos, que eran copropietarios de los elementos comunes. Pero este fácil concepto se va complicando cuando llega a extremos en que no hay comunidad de vida, sino tan sólo comunidad de intereses económicos.

Lo cual ha sido, en parte, corregido por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal producida por Ley 8/1999, de 6 de abril, no aplicable al presente caso, en que se da un complejo entramado de una (1) supracomunidad general, que es el Centro como núcleo, una serie de (2) espacios y elementos comunes y los (3) normales elementos propios del edificio en propiedad horizontal».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 294/2004 de 21 de abril, ECLI:ES:TS:2004:2598

«Caracteriza a la propiedad horizontal la yuxtaposición de dos clases de propiedad (Sentencia de 16 de junio de 1.976, entre otras). De un lado, una singular y exclusiva, que recae sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y, de otro lado, una copropiedad, compartida con los demás dueños de pisos o locales, sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes (artículo 3 de la Ley 49/1.960). Como señala la exposición de motivos de la Ley, el sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en atención a los intereses en juego. Por ello la coexistencia de derechos exclusivos de cada titular con derechos compartidos por una colectividad de personas impuso la creación de órganos de gestión y administración y la distribución de competencias en la defensa de los correspondientes derechos e intereses. A la comunidad, representada por su presidente, incumbe la defensa de sus intereses en todos los asuntos que le afecten, según establece el artículo 12 de la Ley (13.3 en la redacción dada por la Ley 8/1.999), y a cada propietario la de los suyos propios en cuanto derivados de los elementos privativos».

CUESTIÓN

¿Cuándo existe plenamente constituida una propiedad horizontal?

Cuando concurren tres elementos:

- Un elemento volitivo consistente en la decisión del propietario o propietarios del inmueble de constituir una propiedad horizontal.
- Un elemento material, el edificio que se va a dividir horizontalmente que además reúna las características necesarias para poderse dividir bajo las reglas de este régimen.
- Un elemento formal, el título constitutivo de la propiedad horizontal.

A TENER EN CUENTA. Hay una situación de prehorizontalidad cuando existe el elemento volitivo, pero falta uno de los otros dos (el formal o el material).

CUESTIÓN

¿En qué consiste conceptualmente la denominada «prehorizontalidad»?

«Puede entenderse por prehorizontalidad “aquella situación por la cual, existiendo la voluntad y unas ciertas condiciones para la constitución del régimen de propiedad horizontal, este, sin embargo, no llega a nacer por faltar alguno de sus requisitos”.

(...)

Pues bien, hay una situación de prehorizontalidad cuando existe el elemento volitivo pero falta uno de los otros dos (el formal o el material)». (STS n.º 419/2013 de 25 de junio, ECLI:ES:TS:2013:4089).

¿Dónde se regula la propiedad horizontal?

Si bien originariamente la propiedad horizontal era tratada como una modalidad de la comunidad de bienes prevista en el artículo 396 del Código Civil donde se establece que: «Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute (...)», con la publicación de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** se dota a esta figura de una regulación completa reconociendo el derecho de propiedad sobre pisos o locales individualizados que forman parte de un mismo edificio, pero compartiendo derechos y obligaciones sobre los elementos comunes de este, y así de determina en su artículo 1 que el objeto de esta ley es «(...) la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal».

Importante en este punto es traer a colación el artículo 6 de la LPH, pues en él se acuerda como fuente de regulación los propios **estatutos de cada comunidad** de propietarios para aquellas cuestiones que afectan a la convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, cuando expone:

«Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración».

Finalmente queremos detenernos en el ámbito de aplicación de la LPH y sobre este particular citar el artículo 2, que se aplicará:

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

d) A las subcomunidades, entendiendo por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos».

2.

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

CUESTIÓN

¿Cuándo procede acudir al procedimiento monitorio?

1. 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. Cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 812 de la LEC.
3. 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 16/06/2022, 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 cuándo 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 16/06/2022, 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 ejecución, 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 sitos 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 solo 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 Dª 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».

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 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 16,00 €

ISBN: 978-84-1359-596-2



9 788413 595962