

LA REFORMA DEL ARTÍCULO 21 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EVITAR LA MOROSIDAD EN LA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

El artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal ha sufrido una nueva reforma para evitar la morosidad en las comunidades de propietarios.

La reforma ha sido 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 y ha entrado en vigor el día 16 de junio de 2022.

MEDIDAS DISUASORIAS FRENTE A LA MOROSIDAD.

El nuevo texto del punto primero del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal faculta expresamente a las juntas de propietarios de las comunidades de propietarios para acordar como medidas disuasorias frente a la morosidad el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones.

Las medidas antimorosidad no pueden ser abusivas o desproporcionadas ni pueden afectar a la habitabilidad de los inmuebles.

La privación del uso de servicios o instalaciones no pueden afectar a servicios como el ascensor u otros medios para permitir el acceso al edificio o a las viviendas ni a otros servicios considerados necesarios, como el acceso a las telecomunicaciones, pero si pueden afectar a servicios no necesarios, como pueden ser las pistas deportivas, las zonas recreativas o las piscinas.

Las medidas no podrán tener carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad.

En todos los casos los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente en el caso de que se haga efectivo.

EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL PARA LA RECLAMACION DE CUOTAS IMPAGADAS

La comunidad de propietarios podrá reclamar del propietario moroso el pago todas de las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

La demanda deberá dirigirse contra quien sea el obligado al pago y podrá dirigirse contra el titular registral de la finca a los efectos de que soporte la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.

Si la comunidad de propietarios dispone del servicio de un secretario administrador profesional, éste podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través del procedimiento monitorio, si así lo acordare la junta de propietarios.

DOCUMENTACION NECESARIA PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO MONITORIO

A la solicitud inicial del procedimiento monitorio se tendrá que acompañar la siguiente documentación:

1.- El 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, Si el secretario administrador es un profesional de la administración de fincas que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda no será necesaria la firma del presidente en el certificado.

2.- . 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 reclamar en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda.

GASTOS Y COSTES QUE PUEDE RECLAMAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Serán a cargo del comunero deudor todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda a la comunidad de propietarios, en los que se pueden incluir los derivados de la intervención del secretario administrador profesional en la reclamación.

EMBARGO PREVENTIVO EN CASO DE OPOSICIÓN DEL DEUDOR

Si el deudor se opone 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 obligatoriamente el embargo preventivo sin necesidad de que la comunidad de propietarios preste caución. El deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías suficiente del pago.

COSTAS JUDICIALES. HONORARIOS DE ABOGADO Y DERECHOS DE PROCURADOR

Si para la formalización de la solicitud inicial del proceso monitorio y la asistencia y representación en el procedimiento la comunidad de propietarios utiliza los servicios profesionales de abogado y/o procurador, el deudor deberá pagar los honorarios y derechos que devenguen ambos profesionales por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. Los honorarios de abogado no podrán superar el tercio de la cantidad reclamada en el proceso monitorio.

Si el deudor se opone a la reclamación en el proceso monitorio se aplicarán las reglas generales en materia de costas, que se rigen por el principio del vencimiento, es decir, quien ve desestimadas íntegramente sus pretensiones debe pagar todas las costas del proceso.

Si la comunidad de propietarios obtiene una sentencia estimatoria de su pretensión el deudor tendrá que pagar los honorarios del abogado y los

derechos del procurador de la comunidad de propietarios aunque su intervención no hubiera sido preceptiva.

Los honorarios del abogado y los derechos del procurador de la comunidad de propietarios en el proceso de ejecución también serán de cargo del deudor ejecutado.

MEDIACION Y ARBITRAJE

La reforma introduce expresamente la posibilidad de que la reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje.

[Antonio Barrera](#) para [Barrera Abogados](#)