

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

Morosos en la Comunidad

- ¿Cómo actuar frente a los vecinos morosos?
- ¿Cuál es el coste de la Vía Judicial total y quién lo asume si ocurre celebración de juicio por negarse a pagar vecinos que presentan falta de recursos económicos?
- ¿Puede un propietario entablar la acción individual de reclamación judicial de un vecino moroso?
- Cuando un vecino no paga las cuotas de comunidad ¿estas prescriben?

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

Morosos en la Comunidad

¿Cómo actuar frente a los vecinos morosos?

Con la situación económica que tanto ha afectado a las familias en España, se abre otro foco de conflicto que, pese a que siempre ha existido, ahora se ha incrementado: El impago de cuotas ordinarias o extraordinarias de la Comunidad de Propietarios.

Cuando la Comunidad de Propietarios cuenta entre sus integrantes con algún vecino con cuotas impagadas, la manera de proceder más efectiva para recuperar la deuda es la siguiente:

- Se debe incluir este punto en el orden del día de una Junta ordinaria o extraordinaria.
- La convocatoria de Junta de Propietarios contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad para que tengan constancia de la deuda.
- La Junta debe aprobar la liquidación de la deuda y la decisión de reclamarla judicialmente.
- Se debe emitir una certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda por quien actúe como secretario, con el visto bueno del presidente.
- Se debe comunicar el acuerdo al vecino moroso, instándole a que ponga fin a esa situación.
- Si a pesar de estas acciones no paga la deuda, se acudirá a la vía judicial mediante un Procedimiento Monitorio, que se tramitará ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar en donde se halle la finca.

Para iniciar este procedimiento judicial es necesario que se haya aprobado por la junta de propietarios y que quede reflejado en el acta. Un primer efecto de este impago es la privación del derecho a voto en las juntas de propietarios hasta que no se pongan al corriente de pago del importe de las sumas adeudadas.

Pese a esto, los vecinos que no estén al corriente de los pagos de la comunidad sí podrán asistir a las reuniones.

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

¿Cuál es el coste de la Vía Judicial y quién lo asume si fuera necesaria la celebración de juicio por negarse a pagar vecinos que presentan falta de recursos?

Según recoge el artículo 21 de la Ley de propiedad Horizontal, 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, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, siempre que no excedan de la tercera parte de la cuantía del proceso, 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, en este caso 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, es decir que las costas judiciales serán impuestas, con carácter general, a los propietarios morosos demandados aunque inicialmente los gastos tengan que ser sufragados por la Comunidad de Propietarios que debe pagar primero a su abogado y, en su caso, procurador, aunque luego lo recupere.

¿Puede un propietario entablar la acción individual de reclamación judicial de un vecino moroso?

Para poder interponer una demanda judicial debe hacerlo el presidente de la Comunidad de vecinos legítimamente nombrado por la Junta de Propietarios quien, a su vez, debe actuar por mandato de la Junta.

Esto significa que nunca se puede demandar a ningún propietario moroso si no existe de manera previa un acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda, y dando instrucciones al presidente para que se interponga la reclamación judicial.

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

Cuando un vecino no paga las cuotas de Comunidad, ¿estas prescriben?

Las deudas por impago de cuotas de Comunidad prescriben por el transcurso de 15 años desde la fecha de su devengo, siempre que antes del transcurso de ese plazo la Comunidad no suspenda o paralice la prescripción por cualquiera de los medios admitidos en Derecho según recogen las disposiciones generales del Código Civil en materia de prescripción y la doctrina jurisprudencial al respecto.

Esta es la doctrina mayoritaria, aunque existe otra que habla de los 5 años, y otra que señala que para las cuotas ordinarias serían 5 años y para las derramas extraordinarias 15 años.