

EL PROCESO MONITORIO

El proceso monitorio de reclamación de deudas por cuotas impagadas en las Comunidades de propietarios. El embargo de inmuebles y subasta, su procedimiento de apremio. Acciones de las Juntas de Propietarios o Propietarios en el proceso ordinario.

El Proceso Monitorio es un procedimiento previsto para reclamar cantidades de hasta 250.000 euros siempre que la deuda pueda ser acreditada mediante documentos.

Con la nueva Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre respecto al Enjuiciamiento Civil (LEC) ha supuesto más de un cambio significativo en cuanto al Procedimiento Monitorio para reclamación de cuotas comunes a vecinos morosos, y para el Proceso Monitorio en General.

Una de las reformas se refiere al nuevo límite cuantitativo establecido para la interposición de este procedimiento monitorio, el cual ha ascendido de 30.000 Euros a 250.000 Euros.

Tal modificación en realidad no debe afectar a las reclamaciones efectuadas por las Comunidades de Propietarios, ya que resulta impensable que el impago de cuotas comunes de lugar a una deuda tan abultada.

Regulado en los arts. 812 a 818 de la LEC. Esta dirigido a la protección del derecho de crédito y se entiende que es un procedimiento sumario con predominante función ejecutiva y recogido en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El proceso adquiere claramente su carácter jurisdiccional y declarativo sumario cuando, tras el requerimiento, el deudor no se persona ni paga, dando lugar a que el órgano judicial dicte el actuó despachando la ejecución o cuando se opone, transformando el monitorio en declarativo ordinario.

Créditos tutelables en el proceso monitorio

La deuda cuyo requerimiento de pago se solicita, debe ser dineraria, vencida, exigible y por cantidad líquida o determinada que no exceda en ningún caso de 250.000,00 Euros, no podrá ser deuda en especie, tampoco cabe que sea deuda en moneda extranjera.

Debe estar reflejado en documento (no tiene porque ser papel) que acrediten por si mismos la existencia del mismo. Son títulos que permiten el inicio del monitorio, cualquier documento que este firmado por el deudor, que lleve su sello, marca o que lleve cualquier señal, de todo tipo, física o electrónica, que provenga del deudor. 812.1.2º.

Junto a estos títulos, de acuerdo con el art. 812.2 cabe iniciar el proceso monitorio en base a la certificación de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de comunidades de propietarios de inmuebles urbanos; las certificaciones deben provenir de la propia comunidad, igualmente, pueden ser título que abra el proceso monitorio, además del documento en que conste la deuda, cualesquiera otros documentos comerciales que acrediten una relación anterior duradera. art. 812.2.1º.

Competencia

Juez de Primera instancia del domicilio, o en su caso de residencia del deudor. Si no son conocidos, el del lugar donde pueda ser hallado el deudor y pueda requerírsele de pago. Cuando se trata de la deuda de comunidades de propietarios, además el fuero electivo para el demandante del lugar donde se halle la finca . 813. No cabe sumisión expresa ni tacita.

Procedimiento

Petición Inicial.

Escrito, no demanda en sentido técnico y que debe contener los elementos materiales y formales establecidos en el 814:

SOLICITUD JUZGADO PRIMERA INSTANCIA.

Datos identificativos del acreedor y del deudor

Lugar donde pueda ser hallado

Lugar donde deba efectuarse el requerimiento en los casos del 815.2

Además debe contener que se requiera de pago al deudor. 815.1

La intervención de abogado y procurador **no es preceptiva** pero sí aconsejable, con independencia de la cuantía que se reclame.

MODELO DOCUMENTO DE PETICION INICIAL:

PETICIÓN INICIAL DE PROCEDIMIENTO MONITORIO

AL JUZGADO

D., mayor de edad, casado, con domicilio en la calle, nº, piso.....puerta....., de la población de DNI nº, actuando como Presidente de la Comunidad..... (adjunto fotocopia del acta donde acredito nombramiento) ante el juzgado, del modo más procedente en derecho, comparezco y DIGO:

Que por el presente escrito presento petición inicial de proceso monitorio contra el también vecino de esta población D....., con domicilio en la calle, nº, piso....., puerta....., petición que se basa en los siguientes

HECHOS

Único. Como se acredita con el documento que se acompaña, en fecha presté a D..... la suma de pesetas, que se obligó a devolverme el día y pese al tiempo transcurrido desde que se debió efectuar el pago, aún no se ha realizado ni se ve propósito de hacerlo, pese a las diversas gestiones amistosas realizadas a tal efecto.

Cumplidas todas las exigencias del artículo 814.1 en relación con el 812.1.1ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito con el documento adjunto, se digne admitirlo y tener por promovido por él procedimiento monitorio contra el citado D, requiriéndole para que, en el plazo de 20 días, haga efectivo el pago de € y, si no compareciere ante el tribunal, y previos los trámites oportunos, se sirva dictar auto despachando ejecución por la cantidad indicada de euros, más los intereses legales desde que se me debió abonar hasta la fecha en que me sean devueltas.

Firma

Es justicia que espero alcanzar ena.....de.....de.....

Cuando en la solicitud inicial del Proceso Monitorio lo realicen un abogado y procurador para reclamar las cantidades impagadas a la Comunidad, el deudor deberá abonar, 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 atiende 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.**

Obligación de abogado y procurador. Si la parte a la que se le reclama la deuda se opone a la misma, y la cantidad que se reclama es superior a 900 euros, dicha oposición deberá ir acreditada por abogado y procurador, siendo a partir de dicho instante necesarios sendos profesionales tanto para reclamante como para reclamado.

Admisión de la petición y requerimiento de pago

Examinada competencia, la adecuación de los títulos a lo dispuesto en el art. 812, comprobados los requisitos del 814 y 815, el juez requiere de pago al deudor por 20 días. 815, notificándole que puede oponerse al requerimiento, compareciendo al efecto ante el órgano judicial y alegando por escrito las razones por las que, según el criterio del deudor, no deba pagar la cantidad reclamada 815.1

Cuando el requerido es un comunero, el requerimiento se hará en el lugar designado para notificaciones y si no se hubiese hecho esta designación en el piso o local que ocupe dentro del inmueble, y si no se pudiera hacer en este piso, se hará mediante edicto de acuerdo con lo que establece el art. 164.

El órgano judicial apercibe al deudor que, en caso de no pagar, o no comparecer alegando razones para no pagar, dictará auto despachando ejecución por la cantidad reclamada por el acreedor.

Cuando el juez entienda que no se dan los requisitos establecidos en los art. 812 al 815 m dictará auto negando la admisión a trámite de la solicitud inicial, auto que admitirá los recursos del 451.

Posiciones del requerido

Tras el requerimiento, el deudor se encuentra en una posición procesal nueva que no tiene mas remedio que asumir: por tanto, o paga o no paga y, si decide no pagar, tiene que decidir igualmente si comparece y alega las razones que tiene para no pagar.

Si paga, 817, el procedimiento se termina, con lo que la intervención judicial no tiene nada de jurisdiccional: es expresión clara y evidente de jurisdicción voluntaria, tratándose de una actividad que podría haber hecho cualquier otra autoridad del estado, pues el juez lo único que aporta es la coacción psicológica que se hace al deudor para que pague.

Si NO paga, y no quiere que se inicie el proceso de ejecución, debe comparecer dentro del plazo que se le ha otorgado y presentar un escrito en el que exponga las razones que tiene para no pagar. 815.1. Este no es, realmente un escrito de oposición, sino la simple manifestación de la voluntad de no pagar, porque en definitiva, no debe el dinero, debiendo exponer razonadamente por que: frente a la petición de actor de que se le requiera de pago al deudor, la afirmación del demandado de no pagar porque no debe 815.1

Este escrito no requiere firma de abogado ni procurador, a no ser que por la cuantía la oposición deba ventilarse por un procedimiento en donde si sea necesaria la intervención de ambos. 818.1

Si NO comparece, y COMPARECIENDO no presenta escrito de oposición, *se dicta auto despachando ejecución, que es un verdadero titulo de ejecución*, por lo que tiene una declaración de condena, que es firme, y tiene eficacia de cosa juzgada. El auto despachando ejecución se debe adaptar al 553, y frente a el deudor solo puede alegar las excepciones contenidas en el 556.1.

Si se dicta auto despachando ejecución, produciendo este los efectos de cosa juzgada, no cabe que posteriormente pretenda el deudor plantear ninguna acción tendente a la devolución de las cantidades a las que ha sido condenado a pagar. 816.2

Síntesis:

- 1.- **El deudor paga.** Si el deudor comparece en el plazo conferido y paga la cantidad reclamada, se archivarán las actuaciones.
- 2.- **El deudor no comparece.** Si en los veinte días el deudor no comparece ante el Juzgado se despachará ejecución contra él.

3.- **Oposición del deudor.** Si el deudor en el plazo de veinte días otorgado por el juez presenta escrito de oposición a la demanda de juicio monitorio, el procedimiento se convertirá en el proceso declarativo que, por razón de la cuantía, le corresponda.

La oposición

Se concibe no como parte del juicio, sino como un proceso separado en donde se sigue el litigio, este es el sentido de los términos en los que esta relatado el 818.1, en el que se dice que, si hay oposición, el asunto se resuelve definitivamente en el proceso que corresponda.

Podemos decir por tanto, que el proceso se termina o con el pago o con el despacho de ejecución.

Cuando la oposición se debe tramitar a través del juicio verbal, 818.2, el juez convoca a las partes a la vista que esta regulada en el 443, por lo que el escrito de oposición cumple con la finalidad que tiene la demanda en el proceso verbal.

Cuando por el contrario, el crédito reclamado excede 500.000, la regulación es muy distinta, pues se concede al solicitante un plazo de un mes, contado desde el día en que se le traslada el escrito de oposición, para que presente la correspondiente demanda, en modo tal que si no lo hace se termina el expediente y se condena en costas al acreedor. Art. 818.2

En todo caso, cuando se reclamen rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formule oposición, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía (modificación introducida por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre).

Las sentencias que se dicten en la oposición producen los efectos de cosa juzgada con toda su extensión y amplitud.

Certificación de deuda en Comunidades de Propietarios.

Según establece el art. 9 de la LPH es obligación de cada propietario contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas, y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

La D.F. 1ª.2. de la LEC, redacta el art. 21 de la LPH de la siguiente forma:

“Las obligaciones de los comuneros de contribución a los gastos generales deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.”

La utilización del monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el art. 9.

A la cantidad que se reclame podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de estos, y se acompañe a la solicitud el justificante de dichos gastos.

Cuando el propietario anterior de la vivienda deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozara del mismo derecho mencionado anteriormente. En estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

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

El Tribunal acordara en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo presentando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

Cuando en la solicitud inicial se utilizare abogado y procurador, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado 3 del art. 394 de la LEC, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquel 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 obtuviese una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios de abogado y procurador, derivados de su intervención, aunque no hubiere sido preceptiva.

EL EMBARGO DE INMUEBLES Y SUBASTA, SU PROCEDIMIENTO DE APREMIO

EJECUCIÓN ORDINARIA

Ejecución de entregar cosa inmueble

En primer lugar las disposiciones generales sobre la ejecución dineraria, es decir los artículos 699 y 700 ya vistos anteriormente en el tema de ejecución:

- A.- Requerimiento al ejecutado en el plazo estimado oportuno por el tribunal para el cumplimiento
- B.- Apercibimiento para caso de no cumplimiento con apremios personales y multas pecuniarias
- C.- Si no se puede entregar de inmediato, se podrá acordar el embargo de garantía, a no ser que el ejecutado preste caución

Una vez requerido y no cumplida obligación se aplicaran los arts 703 y 704 LEC.

Adecuación al Registro de la Propiedad.

Si en el inmueble hay cosas no incluidas en el título ejecutivo, se requiere al ejecutado a que las retire.

Si no lo hace se consideran bienes abandonado.

Si hay que llegar al lanzamiento del ejecutado se podrá acordar la retención en depósito de bienes suficientes para responder de los desperfectos en el inmueble, daños y perjuicios.

Además si el inmueble es vivienda habitual del ejecutado habrá que esperar al plazo de 1 mes para el desalojo, prorrogable por otro mes. Si no lanzamiento.

Ejecución dineraria: el embargo de inmuebles su procedimiento de apremio

Se deriva de la obligación de entregar cantidad de dinero líquida. Procedimiento: Demanda ejecutiva, auto despachando ejecución, traslado al ejecutado, posibilidad de oponerse a la ejecución, requerimiento y caso de no pagar... embargo de bienes, respetando el orden del art 592, hasta llegar al embargo de bienes inmuebles.

Posteriormente vendría la realización del bien mediante el procedimiento de apremio. Al ser de carácter inmueble, se haría mediante enajenación por entidad o persona especializada o mediante subasta judicial, de no haber forma convenida entre las partes. Art. 636.

Embargo de bienes inmuebles y subasta.

Cuando el embargo recae sobre bienes inmuebles, el tribunal a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. El mismo día de su expedición se remitirá el mandamiento por fax desde el tribunal al Registro, donde se extenderá el correspondiente asiento de presentación quedando en suspenso la practica de la anotación hasta que se presente el documento original en la forma prevista por la legislación hipotecaria.

Si el bien no estuviere In matriculado, o si estuviere inscrito a favor de persona distinta al ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma, y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria. Art. 629 LEC.

Procedimiento de apremio.- Forma de realización según establece el artículo 636.:

- Avalúo: se procederá a realizarlo de no existir acuerdo entre ejecutante y ejecutado.
- Nombramiento de perito tasador de los que presten servicio en la Administración de Justicia, en defecto de estos se encomendará a organismos o servicios técnicos dependientes de las Administraciones públicas, y si tampoco pudiera recurrirse a estos organismos se nombrara perito tasador de entre las personas físicas o jurídicas que consten en las listas facilitadas por las entidades publicas, Colegios profesionales.
- Posibilidad de ser recusado por las partes.
- Notificación al perito.
- Entrega en 8 días a partir de la aceptación del cargo. Posibilidad de ampliación por la complejidad.
- Tasación hecha por valor de mercado.
- 5 días después de hacerse la entrega de la valoración las partes podrán efectuar alegaciones. El tribunal dictara providencia por la que sin ulterior recurso fijara la valoración definitiva.
- Forma de realización: por persona o entidad especializada: Art. 641
- Forma de realización: subasta judicial. Art. 655 y ss

- El tribunal libra mandamiento al Registro de la propiedad para que emita certificación sobre: titularidad del dominio y demás derechos reales del bien; demás derechos que recaigan sobre el mismo, cargas que graven. De esta certificación el registrador anotara marginalmente la expedición del certificado.
- Requerimiento al ejecutado para que en el plazo de 10 días presente título de propiedad del bien.
- Valoración del bien para subasta. Art. 666: por el valor que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado la ejecución, y cuya preferencia resulta de la certificación registral. Si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del determinado para el bien, el tribunal alzara el embargo.
- Anuncio de la subasta con al menos 20 días de antelación.
- Contenido del anuncio. Art. 668
- Condiciones de la subasta: para tomar parte los postores deberán depositar previamente el 30% del valor dado para la subasta del 666.
- Si no hay postor, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por el 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Plazo para hacerlo 20 días. Si no el ejecutado podrá instar el alzamiento del embargo (se deja sin efecto el embargo decretado sobre el inmueble).

ACCIONES DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS O PROPIETARIOS EN EL PROCESO ORDINARIO.

El juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía, será de aplicación para:

- La impugnación de los acuerdos de la Junta de propietarios ilícitos o lesivos comunidad o para los propietarios
- La tramitación de la acción de cesación de actividades prohibidas para los propietarios u ocupantes no propietarios.

En cuanto al primero de ellos el art. 18.1 de la LPH, establece que los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general en los siguientes supuestos:

- 1.- cuando sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la comunidad
- 2.- cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, y
- 3.- cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Plazo de ejercicio de la acción: tres meses o un año, si son actos contrarios a la Ley o a los Estatutos. En cuanto al segundo de ellos, el objeto procesal de este procedimiento consiste en la pretensión de inmediata cesación de las actividades prohibidas realizadas por el ocupante sea o no propietario del piso o local y en la eventual indemnización de daños e perjuicios producidos a la comunidad, así como la privación del derecho al uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años si el infractor fuere el propietario; en caso contrario, la comunidad podrá solicitar la extinción de los derechos relativos a la vivienda o local del ocupante no propietario así como su inmediato lanzamiento.

Especialidad de este procedimiento es el requerimiento fehaciente al infractor -apercibimiento- y de la autorización de la Junta de propietarios previos a la presentación de la demanda. La tramitación por el juicio ordinario de los procedimientos vistos anteriormente, todos ellos por razón de la materia en base al contenido del arto 249.1, cualquiera que fuese su cuantía, según la cuantía del bien objeto del litigio, bien Inmueble, se tramitaran siempre aquellos que sean por valor superior a 3.000,00 € y aquella cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo.

Consecuentemente para saber la cuantía del proceso, habrá de procederse a la valoración del bien inmueble, mediante una valoración de carácter pericial. Según el artículo 248.3, las normas de determinación de la clase de juicio por razón de la cuantía solo se aplicarán en defecto de norma por razón de la materia.

Lorenzo Calero López G.E.I.

www.mcadmon.es