

Procesal y Arbitraje

Análisis de las modificaciones introducidas en el procedimiento monitorio de las comunidades de propietarios por la Ley 10/2022

Innovaciones —sustantivas y, sobre todo, procesales— introducidas por la Ley 10/2022, de 14 de junio, en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, que regula las especialidades del procedimiento monitorio seguido por la comunidad de propietarios para reclamar la contribución de éstos a los gastos generales y a la dotación del fondo de reserva.

FAUSTINO JAVIER CORDÓN MORENO

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Navarra

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. El artículo 2 de 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 (publicada en el *Boletín Oficial del Estado* núm. 142, de 15 de junio, y en vigor desde el día siguiente), introduce modificaciones en diversos preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) con el fin principal de «facilitar la toma de decisiones por parte de las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética y facilitar el acceso a la financiación bancaria» (preámbulo, IV). Entre ellas, y aunque no vengán exigidas por ese objetivo principal, se cuentan
«modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje» (preámbulo, IV), que se incorporan a la ley mediante la reforma de su artículo 21, que regulaba como instrumento único contra la morosidad el procedimiento monitorio, aunque con algunas especialidades respecto del previsto con carácter general en los artículos 812 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).
2. Las innovaciones que se introducen son de naturaleza sustantiva y procesal. Tienen carácter sustantivo las contenidas en el apartado primero del artículo, a saber: la previsión

de que la junta de propietarios pueda acordar medidas disuasorias de la morosidad y el establecimiento de que 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. Respecto de las primeras, el precepto cita dos a modo de ejemplo (la posibilidad de fijar intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones) y establece para todas ellas el límite de que «no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles». Dichas medidas, añade la norma, «no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad».

3. En esta nota me centraré en las innovaciones en el ámbito procesal que —adelanto ya— no afectan a la tramitación del procedimiento monitorio prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil ni, en lo sustancial, tampoco a las especialidades que se contienen en el referido precepto de la Ley de Propiedad Horizontal, y que en muchos casos se reputan innecesarias. Veámoslas:
 - a) El apartado 2 aclara (si alguna duda había, *quod non*, porque el artículo 812 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé este procedimiento con carácter facultativo) que el procedimiento monitorio especial previsto en el artículo no es el instrumento único para reclamar las cantidades debidas por el propietario (art. 9e y f LPH). La comunidad podrá acudir a él, dice ahora el precepto, «sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales» (apdo. 2).
 - b) Ese mismo apartado da por supuesta la legitimación pasiva, limitándose a decir que «[e]n cualquier caso podrá ser

demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre».

El régimen de la legitimación pasiva se fundamenta, por un lado, en la norma sustantiva (art. 9.1e, párr. 3.º LPH) que prevé la afección del piso o local al pago de las cantidades adeudadas, con independencia de que su titular actual sea o no el deudor, y, por otro, en el artículo 538.2, párrafo 3.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que —como una consecuencia del precepto anterior— extiende la responsabilidad (en el proceso de ejecución) a «quien, sin figurar como deudor en el título ejecutivo, resulte ser propietario de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda en cuya virtud se procede». En consecuencia: 1) el adquirente del bien responde con él de la deuda del transmitente en todo caso, con independencia de que su título esté o no inscrito; 2) la norma contenida en el precepto de que en cualquier caso podrá ser demandado el titular registral (que no es nueva, pues ya se recogía en el apartado cuarto anterior del precepto) debe referirse a un titular que ya no es propietario, por lo que deberá gozar del derecho de repetición contra el propietario que tenía reconocido en la norma anterior y sobre el que ahora nada se dice. En cualquier caso, desaparece la referencia, como legitimado pasivo, al propietario anterior de la vivienda o local que deba responder solidariamente del pago de la deuda.

La reforma parece dar a entender que la responsabilidad es del bien, por lo que, transmitido éste, se desplaza también aquélla; por eso, para que el adquirente tenga conocimiento de la eventual

deuda de la que responderá el bien, el apartado cuarto del artículo 9.1e de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que «no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público» de transmisión si el transmitente no aporta en este momento certificación sobre el estado de las deudas con la comunidad coincidente con su declaración. Sin embargo, hay que entender que es posible que el bien se transmita en documento privado e, incluso, que en el documento público se pacte una asunción solidaria del pago de la deuda por transmitente y adquirente; en tales casos —aunque en el primero se estime que la responsabilidad se transmite también con el bien—, considero que resultará aplicable la norma anterior que preveía la posibilidad de dirigir la solicitud inicial de procedimiento monitorio contra el transmitente, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario en el caso de que fuera sólo él el demandado-condenado.

- c) Dispone también este apartado segundo del artículo que «[e]l 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». El precepto —que es, sin duda, la innovación más relevante— introduce la figura de este profesional, que resulta equiparado, a estos efectos, a la del presidente, aunque con facultades más limitadas: mientras que el presidente ostenta la representación de la comunidad «en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten» (art. 13.3 LPH), el administrador ve limitada dicha representación por la ley a la reclamación del pago de las deudas de que se trata

(contribución a los gastos generales y al fondo de reserva) y a través de este concreto procedimiento monitorio. En mi opinión, mientras la limitación objetiva está establecida con claridad, es dudosa la que se refiere a la utilización sólo de ese procedimiento. En cualquier caso, no se trata de un supuesto de reconocimiento de legitimación, que corresponde a la comunidad a pesar de ser un ente sin personalidad, sino de representación (véase la STS 543/2018, de 3 de octubre, RJ 2018\4236).

Para la actuación del administrador se requiere en todo caso el acuerdo de la junta de propietarios. Al tratarse de un supuesto de representación, entiendo que puede resultar aplicable la doctrina jurisprudencial que ha interpretado de manera flexible esta exigencia en el caso de actuación del presidente de la comunidad. Conforme a esta doctrina, basta con que la autorización para el ejercicio de acciones se deduzca de manera razonable de los acuerdos adoptados (véase la STS 422/2016, de 24 de junio, RJ 2016\3712); e incluso puede ser suficiente que el presidente cuente con el consentimiento de los propietarios afectados, aunque no exista un acuerdo formal, porque «la exigencia de un acuerdo expreso de la junta se dirige a impedir que la voluntad personal de quien actúa como presidente vincule a la comunidad» (véase la STS 543/2018, antes citada). En cualquier caso, según esta misma sentencia, la no aportación del acuerdo con la demanda es un defecto subsanable, incluso mediante ratificación de los interesados.

- d) El apartado 3 se refiere al certificado del acuerdo de liquidación de la deuda,

que es el documento básico que permite acudir al procedimiento monitorio en estos casos (desde su previsión inicial en el artículo 812.2-2.º LEC), y a su notificación al deudor. La regulación de ambos documentos (en el caso de la notificación, el documento acreditativo de haberse realizado) recoge en lo sustancial los apartados 2 y 3 del artículo en su redacción anterior. Las modificaciones que se introducen son las siguientes:

- La certificación del acuerdo, en la que constará el importe adeudado y su desglose, deberá ser expedida por quien haga las funciones de secretario y no requerirá el visto bueno del presidente cuando aquél sea un secretario-administrador con la cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida y no tenga otorgada la representación para intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda.
- Se incrementan los conceptos que pueden ser reclamados, que en la redacción anterior se limitaban a «los gastos del requerimiento previo de pago». Ahora se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio, además de las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, «todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador».
- La notificación («al deudor», dice el precepto, sustituyendo la expresión «a las personas afectadas» de la redacción anterior, que era más precisa, pues el demandado puede no

ser deudor en sentido estricto) deberá realizarse (tal y como decía el anterior precepto) en la forma establecida en el artículo 9.1h de la Ley de Propiedad Horizontal, que no ha sido modificado y prevé que se hará en el domicilio designado por el propio propietario o, en su defecto, en «el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo». Dice ahora el precepto que la notificación podrá «también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días», pero el artículo 9.1h de la ley no habla de una facultad («pudiendo también hacerse»), sino de que «se entenderá realizada» si, intentada la citación o notificación al propietario en los domicilios antes indicados, «fuese imposible practicarla».

- e) La previsión del apartado cuarto de que, en caso de oposición, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes del deudor sin que le sea exigible la prestación de caución se limita a reproducir el apartado 4 en su redacción anterior, con la única diferencia de que «el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la ley procesal» y no sólo «prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado», tal y como antes se preveía.

La norma —también la anterior— es innecesaria porque el embargo preventivo de que se trata es una medida cautelar y, para estas medidas, la posibilidad

de su sustitución por una caución está prevista con carácter general en los artículos 746 y 747 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En todo caso, la reforma es correcta en este punto porque, según el artículo 747.3 de la misma ley, la caución sustitutoria de una medida cautelar podrá otorgarse en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529 y esta norma dispone que «[l]a caución podrá constituirse en dinero efectivo, mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o por cualquier otro medio que, a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad, en su caso, de la cantidad de que se trate».

- f) También el apartado quinto se limita a reproducir de manera prácticamente literal la redacción anterior: 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 el abogado y procurador que intervengan, «tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso»; y, 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».

- g) El artículo concluye con una disposición (apdo. 6), que es nueva, pero también innecesaria: «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». La norma, como digo, es innecesaria: en primer lugar, porque estamos ante cuestiones disponibles, por lo que sobre ellas las partes «podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero» (art. 19.1 LEC); y, en segundo lugar, porque los asuntos de que se trata no están excluidos de la mediación, conciliación o arbitraje en sus respectivas leyes reguladoras (véanse el art. 2 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles; el art. 139 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, y el art. 2 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje).