

Las acciones en el ámbito de la propiedad horizontal

Susana SAN CRISTÓBAL REALES
Real Centro Universitario
«Escorial-María Cristina»
San Lorenzo del Escorial

Resumen: La Ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1960, modificada por Ley 8/1999, de 6 de abril, establece las acciones en el ámbito de la propiedad horizontal, que se tramitarán por los procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero. Actualmente este tipo de propiedad es el más frecuente en nuestras ciudades, y también lo son los conflictos que provoca, lo que motiva su estudio en el presente trabajo.

Abstract: Commonhold being the usual kind of ownership in Spain, this article deals with July 21st 1960 Commonhold Act (reviewed on April 6th 1999), as it grants the available remedies for enforcement, protection or recovery of rights, account taken of the fact that litigation must be conducted in accordance with January 7th 2000 Civil Proceedings Act».

Palabras claves: Propiedad horizontal, Ley de Enjuiciamiento, Proceso.

Keywords: Commonhold, Proceedings Act, Proceedings.

Sumario:

- I. Introducción.**
- II. Ámbito de aplicación de estas acciones.**
- III. Órgano competente.**
- IV. Determinación de la cuantía.**
- V. Legitimación procesal en el ámbito de la LPH.**

VI. Prescripción de las acciones de la Propiedad Horizontal.**VII. El Juicio en Equidad.**

- 7.1. *Las acciones.*
- 7.2. *El procedimiento.*

VIII. El juicio para la impugnación de acuerdos de la junta de Propietarios.

- 8.1. *Ámbito de aplicación.*
- 8.2. *El procedimiento.*

IX. El juicio para la cesación de actividades prohibidas.

- 9.1. *Ámbito de aplicación*
- 9.2. *El procedimiento.*

X. El Juicio Monitorio por deudas comunitarias.

- 10.1. *Ámbito de aplicación.*
- 10.2. *Trámites obligatorios previos a la vía judicial.*
- 10.3. *Legitimación activa.*
- 10.4. *Legitimación pasiva.*
- 10.5. *Escrito de iniciación o formulario.*
- 10.6. *Acumulación subjetiva de acciones.*
- 10.7. *Trámites del juicio monitorio especial de la Propiedad Horizontal.*
- 10.8. *Recursos.*
- 10.9. *Acumulación de cuotas.*

I. INTRODUCCIÓN

La Ley de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal (LPH), modificada por Ley 8/1999, de 6 de abril, regula una forma especial de propiedad por pisos o locales que es la más común en nuestras ciudades. Según este sistema de copropiedad, corresponde al dueño de cada piso o local, por un lado, el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su vivienda o local, y además, la copropiedad, junto con los demás vecinos, de los elementos comunes del edificio (escaleras, patios, portales, ascensores, elementos estructurales, fachadas, instalaciones de suministros, etc.).

A cada piso o local se atribuye una cuota de participación con relación al valor total del edificio, que sirve de módulo para determinar qué porcentaje de los gastos de la comunidad ha de abonar cada propietario.

La Ley de Propiedad Horizontal es el texto legal que contempla las acciones que corresponden a las juntas de propietarios y a los propietarios. Acciones que se tramitan conforme a los siguientes procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 de 7 de enero (LEC):

1.º *El juicio ordinario*: Sirve para resolver todas las controversias que tenga la junta contra los propietarios o éstos con aquélla, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda a la cuantía (249.1.8 LEC). A *sensu* contrario, hemos de entender que cuando una de las partes es un tercero, que actúa como actor o demandado (por ejemplo, el administrador reclamando una cantidad contra la comunidad), y en aquellos supuestos que no contemple esta ley especial, habrá que tener en cuenta las normas generales y no aplicar la reserva del juicio ordinario que contempla el artículo 249.1.8 LEC ¹.

1. En este sentido VÁZQUEZ BARROS, S., *La Ley de Propiedad Horizontal Comentada*, Tecnos, Madrid 2002, p. 814.

Se utilizará, por tanto, este procedimiento para resolver las controversias que se produzcan dentro de una comunidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal que no tengan expresamente reservado otro procedimiento, aplicándose en concreto para la resolución de las siguientes cuestiones:

- Impugnación de la cuota de participación que corresponde a cada piso o local (art.5.2 LPH).
- Impugnación de acuerdos (art. 18 LPH).
- Constitución de servidumbres (art. 9.1.c) en relación con el artículo 17 LPH).
- Las obras incontestadas en elementos comunes (arts. 7.1 y 12 LPH): extralimitación de las obras ejecutadas respecto de las autorizadas, para pedir su demolición.
- Las actividades contrarias a los Estatutos, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, con necesidad de requerimiento previo y acuerdo de la junta (art. 7.2 LPH).
- Los supuestos de segregación o agrupación de pisos o locales cuando haya discrepancia sobre la posible autorización del título o de la junta (art. 8 LPH).
- La autorización judicial para el acceso al piso o local para mantenimiento o reparaciones (art. 9.1.d LPH).
- Daños y perjuicios de la comunidad o de un propietario o que, fuera de las previsiones del art. 21 LPH, se esté haciendo una reclamación de cantidad cuya cuantía sea superior a 3.000 euros, art. 249.2 LEC.
- Reclamación de comunero relativa a designación de espacio físico de su plaza de garaje, realización de obras necesarias, e indemnización de daños y perjuicios por el tiempo que no ha podido disponer de la misma: en este caso hay que demandar a todos los propietarios que dispongan de plaza de garaje, al constituir una propiedad proindiviso (AP Asturias (sección 4.^a), de 21 de marzo de 2003 (AC 2003/777).
- El juicio en equidad al que se refiere el artículo 17.3 LPH para adopción de acuerdos cuando no se consiguen las mayorías necesarias, nombramiento de presidente de la comunidad o para relevar al presidente nombrado.

2.º *Juicio ordinario o verbal para reclamación de cantidad.* Si la reclamación supera los 3.000 euros, el juicio ordinario (art.

249.2 LEC), y por debajo de esta cantidad, el juicio verbal (art. 250.2 LEC).

- 3.º *El juicio monitorio de la Propiedad Horizontal, o el procedimiento ordinario que corresponda a la cuantía de la deuda, para reclamación de cuotas de las obligaciones comunitarias.*
- 4.º *Con carácter sumario, se puede utilizar el juicio verbal de obra nueva (art. 250.1.5 LEC), por un copropietario frente a obras o construcciones cuya ejecución no han sido previamente autorizadas por un acuerdo comunitario, o la comunidad se excede del acuerdo adoptado para menoscabar la propiedad privada. Si hubiera precedido acuerdo, o no se hubiese excedido, el cauce procesal es el previsto por el art. 18 de la LPH (juicio ordinario para impugnación de ese acuerdo).*
- 5.º *También, con carácter sumario, se puede utilizar el juicio verbal de recobrar la posesión (art. 250.14 LEC), por los condóminos, frente a la comunidad de propietarios, cuando perturba su posesión, aunque sea compartida. Así, por ejemplo, la Sentencia AP Madrid (sección 21), de 13 de febrero de 2007, confirma la sentencia de instancia en la que se plantea una acción posesoria de recobrar la posesión por un condómino frente a la comunidad de propietarios, en la que se acredita el acto de perturbación consistente en la colocación por la demandada de unos maceteros en una zona de paso, que es elemento común, y que impiden a la parte actora acceder con vehículo hasta su patio como venía haciéndolo.*
- 6.º *La comunidad de propietarios también puede utilizar los juicios verbales sumarios de obra nueva o de recobrar la propiedad, contra obras realizadas por los copropietarios en elementos comunes sin permiso de la junta, o cuando los realizan en elementos privativos pero infringen lo dispuesto en el artículo 7.º de la LPH al menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo comunicarse tales obras, previamente a quien represente a la comunidad (ST AP Málaga, Sección 6.ª, de 30 de octubre de 2002).*
- 7.º *Se puede utilizar el juicio verbal sumario de obra nueva entre copropietarios en relación a lo que es el objeto de la copropiedad, siempre que la conducta del demandado suponga un abuso de su condición de comunero por rebasar los límites normales del dis-*

frute de los elementos comunes (ST AP Madrid (Sección 18), de 28 de noviembre de 2005).

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTAS ACCIONES

Las acciones de la LPH se aplicarán a:

- Las comunidades de propietarios con título constitutivo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5.º LPH.
- A todas aquellas comunidades de bienes que reuniendo los requisitos del artículo 396 CC no hubieran otorgado aún el título constitutivo de la propiedad horizontal.
- Los «complejos inmobiliarios privados», llamados también «propiedad horizontal tumbada», que reúnan los siguientes requisitos:
 - Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
 - Que los propietarios de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente participen, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
- Entidades Urbanísticas de conservación: Las urbanizaciones y entidades similares, entre las que se encuentran las llamadas entidades colaboradoras de la Administración, también están sometidas a la LPH.
- Titulares del régimen de aprovechamiento por turnos, deben también contribuir al sostenimiento de los gastos de comunidad, mediante el pago de los recibidos girados por la comunidad por el tiempo en que sean titulares de ese aprovechamiento.
- Los Centros Comerciales.
- Los inmuebles destinados a plazas de garaje, ya se construyan en suelo privado o público (vía concesión administrativa).

III. ÓRGANO COMPETENTE

Para el ejercicio de todas las acciones contenidas en la LPH, tanto si se ejercitan de manera plenaria como si tienen carácter sumario, será juez competente el de Primera instancia del lugar en que radique la finca (art. 52.1.8.º LECiv). No cabe sumisión expresa o tácita (art. 54.1.º LECiv).

Como excepción, si se utiliza el juicio monitorio de la propiedad horizontal, el juez competente puede ser el del lugar en donde se halle la finca, el del domicilio del deudor o, donde pueda ser hallado, a elección del actor (art.813 LEC). No cabe sumisión expresa o tácita.

Cuando la comunidad tenga un proceso contra un tercero ajeno a la comunidad hay que aplicar las reglas generales, teniendo en cuenta su propio domicilio o el de sus gestores, conforme el artículo 51.2.LEC.

IV. DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA

A pesar de que existe una reserva legal por razón de la materia en el artículo 249.1.8 LEC, salvo en las reclamaciones de cantidad. Conforme establece el artículo 253 LEC, es preciso fijar la cuantía en todos los procedimientos, teniendo en cuenta las reglas de los artículos 251 y 252 LEC. El criterio general, en los casos más habituales, es el siguiente:

- Obras, el valor de las mismas.
- Exigencia de derribos y vuelta a su primitivo estado, el coste de la reposición 251.11 LEC.
- Cesación de actividad del artículo 7.º2 de la LPH, cuantía indeterminada.
- Servidumbres, conforme lo dispuesto en el artículo 251. 5 LEC. Impugnación de acuerdos de tipo declarativo, igualmente cuantía indeterminada, salvo que haya un interés económico concreto sobre presupuestos, derramas o cuotas de gastos de importe concreto.
- Reclamaciones de cantidad, la que corresponda por el importe exigido.

V. LEGITIMACIÓN PROCESAL EN EL ÁMBITO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

5.1. *El presidente*

Corresponde en primer lugar al presidente de la comunidad, que tiene la representación orgánica de la misma. El artículo 13.3 de la LPH señala que el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. La representación del presidente viene conferida por el artículo 12 LPH, que le otorga la representación en juicio de la comunidad, sin que pueda sostenerse que sea imprescindible la adopción de un acuerdo para promover un concreto proceso de defensa de los elementos comunes, pues como indicaremos a continuación, la legitimación a cualquier comunero para actuar en beneficio de la comunidad implica que el presidente también podrá hacerlo por su doble condición de representante y copropietario (ST AP Madrid, Secc. 20, de 27 de enero de 1995).

5.2. *Los copropietarios*

También están legitimados los copropietarios, para la defensa de los elementos comunes (y por supuesto para la defensa de sus derechos en relación con su propiedad exclusiva). No tienen en cambio legitimación para instar la acción de reclamación de los gastos comunes, que corresponde al presidente de la comunidad, aunque la petición inicial también puede corresponder al Administrador.

En algunas interpretaciones jurisprudenciales se consideró que para que esa representación de la comunidad por cualquiera de los comuneros fuera válida era necesario que, por parte del presidente haya existido desidia en defender los elementos comunes, pese a solicitarlo a la junta de propietarios, o que el presidente y los demás comuneros fueran contrarios al planteamiento de la litis; o en caso de pasividad o incluso en el de oposición del presidente y del resto de los partícipes (STS 20 abril de 1991, ST AP Zaragoza, sección 2.^a de 23 de julio de 2004).

En otras, se adopta un criterio más amplio con respecto a la legitimación de los comuneros para el ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad, considerando que cualquier comunero, puede ejer-

citar acciones en beneficio de la comunidad, ya para ejercitar sus derechos, ya para defenderlos, con la consecuencia de que la sentencia dictada a su favor aprovecha a los demás, y los resultados desfavorables no les perjudican (entre otras, STS del TS de 9 de febrero de 1991; 15 de julio de 1992; 14 de octubre de 2004).

Ahora bien, el anterior criterio, es aplicable sólo cuando se defienden intereses comunes, pero no en aquellos casos en los que se persiguen propósitos no compartidos por el resto de los comuneros (STS 8 de abril de 1965; ST AP Sevilla, (sección 5.^a), de 3 de octubre 2003).

Cuando el comunero actúa en beneficio de la comunidad, no es necesario, que antes de entablar esta acción por el copropietario, se someta la cuestión a la junta de propietarios, puesto que no existe ningún precepto legal que establezca tal limitación, y porque no hay ningún perjuicio para la comunidad por el hecho de que se entable un litigio en beneficio de los intereses generales de los copropietarios (Sentencia del TS de 15 de julio de 1992).

VI. PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuando un propietario lleva a cabo obras o instalaciones en elementos comunes, o en los privativos que afectan a los generales, la junta puede actuar para evitar que tengan lugar o para que sean derribadas o retiradas, pero dentro del plazo legal previsto en el artículo 1964 CC, que es de 15 años.

Si las obras o alteraciones son conocidas y están a la vista de todos los copropietarios, no ejercitar la acción en el plazo de 15 años supone tácitamente una autorización o consentimiento irrevocable. El plazo empezará a contarse desde el momento en que hay constancia pública de la actuación del interesado.

Sin embargo, el plazo para el ejercicio de una acción reivindicatoria sobre elemento común, al ser una acción real, no prescribe en el transcurso de 15 años, sino en los plazos previstos en los artículos 959 y 1963 del CC (STS 11/11/2002).

Por otro lado, el plazo de reclamación de gastos generales y cuotas es de quince años artículo 1964 CC y no el quinquenal del artículo 1966 obligación 3.^a del CC, pues la obligación de contribuir a los

gastos generales del inmueble no proviene de una relación de índole contractual sino del derecho de propiedad, por lo que es aplicable el plazo general (Sentencia AP Madrid (Sección 10), de 5 de marzo, 2004).

VII. EL JUICIO EN EQUIDAD

7.1. *Ámbito de aplicación*

A través del juicio resuelto en equidad, previsto en el artículo 17.3 LPH, se pueden ejercitar las tres acciones que indicamos a continuación, en las que el juez suplente a la junta de propietarios y da una solución material al problema, según lo que considere más conveniente para la comunidad aplicando el sentido común:

1. *La acción para la adopción de un acuerdo*

Se ejercita cuando haya sido imposible conseguir las mayorías necesarias para su adopción, conforme a las reglas establecidas en el artículo 17 de la LPH.

Son requisitos para el ejercicio de la acción los siguientes ²:

- Que se trate de un acuerdo para el que sólo sea necesaria la mayoría simple de los propietarios y cuotas de participación, quedando fuera los acuerdos que exigen unanimidad o alguna de las mayorías especiales, a los que se refieren las normas 1.^a y 2.^a del artículo 17 LPH.

No obstante, a juicio de Pons González y Del Arco Torres ³, una interpretación adecuada a la realidad social actual, como autoriza el artículo 3.º del CC, para evitar posibles abusos de derecho entre copropietarios, se puede extender la utilización de este juicio a los supuestos en que los acuerdos han de adoptarse por unanimidad o por mayorías cualificadas (STS Sala 1.^a de 13 de marzo de 2003).

- Que no se hubiera podido alcanzar la mayoría necesaria tras la segunda junta (cada una con sus respectivos quórum).

2. En este sentido PONS GONZÁLEZ, M., y ARCO TORRES, M. A. del, *Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal*, 9.^a edición, Comares, Granada 2007, pp. 467 y 458.

3. PONS GONZÁLEZ, M., y ARCO TORRES, M. A. del, *Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal*, 9.^a edición, Comares, Granada 2007, pp. 466

- Que la solicitud de iniciación del procedimiento se presente en el plazo de caducidad de un mes, a contar desde la celebración de la correspondiente junta, salvo que el comunero hubiere estado ausente, que se estará a la fecha de su notificación. Se cuenta el plazo de fecha a fecha sin excluir los días inhábiles (art. 5 CC), pero si el último día del plazo fuera inhábil, se entenderá prorrogado al siguiente hábil (art. 185 LOPJ).

2.º La acción que corresponde al propietario designado presidente de la comunidad para solicitar su relevo:

El propietario designado presidente de la comunidad (por elección, o subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo) puede solicitar su relevo ante el juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.

El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3 LPH, resolverá lo procedente, designando en la resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

3. La acción para pedir al juez que designe presidente de la comunidad:

Puede pedirse al juez que designe presidente de la comunidad cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la junta de propietarios designar presidente (art. 13.2 LPH).

7.2. Procedimiento

Se trata de un juicio plenario ordinario con especialidades, encuadrado en la jurisdicción contenciosa, pues hay contienda entre las partes que termina por sentencia basada en equidad, en un plazo de veinte días desde la petición (ST AP Córdoba (sección 3.ª) de 24 de abril de 2003) ⁴.

Legitimación activa:

4. Inicialmente un sector doctrinal entendió que no se trataba de una actuación jurisdiccional propiamente dicha, sino de una intervención judicial en funciones

La ostenta cualquier propietario con derecho a voto interesado en la adopción de un acuerdo cuando no se han logrado las mayorías previstas en la ley. Por tanto, conforme al artículo 15.2, los propietarios morosos al no tener derecho de voto no pueden utilizar este procedimiento.

Legitimación pasiva:

Corresponde a aquellos propietarios que hubieren votado en contra del acuerdo cuando no se ha logrado aquél tras la segunda junta. Sería un supuesto de litisconsorcio pasivo necesario.

Plazo de ejercicio de la acción:

Un mes desde la celebración de la junta, o desde la fecha de su notificación, si el comunero hubiere estado ausente. Este plazo es de caducidad.

Juez competente:

Lo es el del lugar en que radica la finca (art. 52.1.8 LEC).

Iniciación:

A partir de la LEC del 2000, y la reserva que hace el artículo 249.8 de la LEC al juicio ordinario para todas las controversias relativas a la propiedad horizontal, salvo para las reclamaciones de cantidad, el juicio del art 17. LPH, es un juicio plenario contencioso, que se resuelve en equidad, por el juicio ordinario.

Por tanto, ha de comenzar por demanda ordinaria, para la que hace falta abogado y procurador (art. 23.2 y 31.1 LEC). Junto a la demanda, además de los documentos del artículo 264 LEC, hay que aportar las actas de las juntas en las que no se alcanzaron las mayorías legales, y las copias oportunas (o, en su caso, donde se nombra presidente de la comunidad). En el *petitum* de la demanda se solicitará al juez que adopte el acuerdo por equidad, o nombre un nuevo presidente.

arbitrales de equidad que se asimila a los actos de la denominada jurisdicción voluntaria, en este sentido DÍEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I., *Derecho Procesal Civil, El proceso de Declaración*, 3.^a ed., Edit. Ramón Areces, Madrid 2004, p. 638, pero posteriormente en la doctrina y la jurisprudencia predomina el criterio anteriormente expuesto, en este sentido, *vid.* PONS GONZÁLEZ, M., y ARCO TORRES, M. A. del, *Régimen 5. Jurídico de la Propiedad Horizontal*, 9.^a ed., Comares, Granada 2007, pp. 645.

Terminación:

Finalizará por sentencia (art. 245.1, letra c) LOPJ y 206 .2.3 LEC) fundada en equidad.

Habrà de dictarse en el plazo de veinte días contados desde la fecha de presentación de la demanda; y en la misma deberá hacerse un pronunciamiento expreso sobre el pago de las costas aplicando el criterio general del vencimiento (art. 394 LEC).

La sentencia no es recurrible en apelación, pero se puede impugnar por la vía del artículo 18 LPH, puesto que en este juicio el juez suple a la junta.

VIII. EL JUICIO PARA LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

8.1. Ámbito de aplicación

Esta acción tiene como finalidad la impugnación ante el juez de los acuerdos de la junta de propietarios, en los supuestos previstos en el art.18.1 LPH, fuera de estos supuestos no es posible acudir a esta vía:

1. Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

El precepto se refiere a la ley en sentido general, es decir, cualquier Ley no solo la LPH. La redacción del artículo 18 LPH considera que en el ámbito de la Propiedad Horizontal no existen acuerdos nulos de pleno derecho, sino simplemente anulables, siempre que se haga valer dentro del plazo de caducidad de un año.

Sin embargo, si el acuerdo de la junta infringe una Ley distinta a la de la Propiedad Horizontal se produciría un supuesto de nulidad de pleno derecho, para cuyo ejercicio no existe el plazo ⁵.

Si el acuerdo es contrario a los estatutos, también será impugnabile al ser un acuerdo anulable en el plazo de un año.

5. En este sentido, como indica D. Loscertales Fuertes, cuando se adopta un acuerdo infringiendo una ley distinta a la LPH, aunque nadie impugne la infracción, es nula, y la autoridad competente administrativa o judicial exigirá su cumplimiento (por ejemplo, si se acuerda incumplir los requisitos exigidos por la SS en relación

2. *Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*

Se trata de acuerdos que han contado con la aprobación de la mayoría de los propietarios y que, no obstante, se da la posibilidad a la minoría disidente de impugnar el acuerdo por entender que lesiona gravemente los intereses de la comunidad. Por tanto, su objeto es evitar que un grupo de propietarios (que son mayoría), abusando de su superioridad, pueda adoptar un acuerdo que, sin vulnerar las prescripciones legales o estatutarias, comporta un beneficio particular para uno o varios condueños. En la práctica, es difícil encontrar supuestos de este tipo.

3. *Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

En general, cualquier acuerdo que perjudique a algún propietario será también contrario a la Ley o a los Estatutos, por lo que en la práctica será difícil encontrar supuestos de este tipo.

Respecto al posible abuso de derecho se producirá cuando la mayoría abuse de la minoría, aunque el acuerdo se tome con el quórum legalmente exigido. Es, por tanto, la traslación a la LPH del principio de mala fe civil, perjudicando a un propietario sin beneficio general.

8.2. *Procedimiento*

El procedimiento para el ejercicio de esta acción es el juicio ordinario previsto en la LEC. (art. 249.1.8.º LEC), con las siguientes especialidades:

Legitimación activa: Están legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que estén al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o hayan procedido previamente a la consignación judicial de las mismas ⁶ (salvo que se quiera impugnar los acuerdos de la junta relativos «al estableci-

con el portero del inmueble), *Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones*, o.c., pp. 271-272

miento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 LPH entre los propietarios» (art. 18.2.º LPH) 7).

El pago o consignación es una excepción de contenido sustantivo que no se ha de resolver en la Audiencia Previa, sino que es una exigencia de fondo que afecta a la acción, de modo que si no hay pago, la acción se desestima no por razones procesales, sino por no haber cumplido las obligaciones de la propiedad horizontal (ST AP de Zaragoza (sección 1.^a), de 14 de marzo de 2006).

Por lo anterior, junto con la demanda deberá acreditarse documentalmente que se está al corriente de pago, de modo que, si no se produce la acreditación, o no se consigna lo adecuado, se procede a su inadmisión conforme al artículo 266.5 LEC, no siendo suficiente el anuncio de una eventual consignación posterior (ST AP Alicante (sección 7.^a) de 7 de febrero de 2006).

Esta documentación vendrá normalmente representada por la certificación del administrador, pero para el caso, de que por cualquier razón no se le quisiese facilitar, deberá acompañar recibos o documentación bancaria que, por lo menos «prima facie» acrediten que está al corriente en el pago de las cuotas comunitarias, sin perjuicio de que si posteriormente se demuestra la morosidad se proceda al sobreseimiento del proceso. Y además:

- Hubiesen salvado su voto en la junta, es decir, hayan votado en contra, pues no es posible ir contra sus propios actos, de forma que si el comunero o su representante ha votado a favor o se ha abstenido no puede acudir a la vía judicial ⁸. Pero además, parte de la jurisprudencia ⁹ exige que hayan manifestado expresamente «*su oposición al mismo y su no aceptación*» en la junta y que

6. La ST AP Madrid (sección 20) de 17 de mayo de 2007. Declara que no es inconstitucional este requisito de acceso a la jurisdicción. Por el contrario, evita el abuso en el ejercicio procesal del derecho y evita que el acreedor (la Comunidad de Propietarios) tenga que esperar a finalizar un proceso para el cobro de lo que se le adeuda.

7. En este sentido, entre otras, la ST AP Guipúzcoa (sección 2), de 23 de marzo, de 2007.

8. Para parte de la jurisprudencia, teniendo en cuenta que a los propietarios no les son exigibles especiales conocimientos jurídicos, ni un diligencia en las juntas que vaya más allá de la exigible a un buen padre de familia, la expresión que emplea el precepto «propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta», ha de interpretarse en un sentido amplio que alcance a los propietarios que hayan manifestado de forma expresa en la junta su oposición a la adopción del acuerdo de que se trate, y

conste en el acta esa voluntad contraria al acuerdo, lo que constituirá requisito necesario para la impugnación posterior. De otro modo, a su juicio no tendría sentido la introducción de la citada expresión «salvar el voto» que llevó a cabo la reforma de la LPH por Ley 8/1999, en sustitución de la expresión «propietarios disidentes», que estuvo en vigor hasta la citada reforma. Sin embargo, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 14), de 26 de mayo, de 2005, se indica que no es necesaria una identidad absoluta entre la causa hecha constar para salvar el voto y el motivo de impugnación, ya que nadie puede exigir a los miembros de una comunidad de propietarios el conocimiento exacto de la LPH, y por ello, cuáles serán los argumentos que harán valer en la impugnación posterior a su oposición y votación en contra.

- Los ausentes por cualquier causa, desde la recepción de la oportuna notificación o desde que pudo tener conocimiento por la vía del artículo 9.º, regla *h*), y siempre que hayan contestado previamente de forma negativa en el período de treinta días que fija el artículo 17.1 LPH, a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.
- Los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto (art. 18.2.º LPH). Esta indebida privación del derecho a votar en la junta puede tener lugar por no cumplirse alguno de los requisitos exigidos en el artículo 15 LPH, básicamente, el apartado segundo relativo a no estar al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad.

con mayor razón a los propietarios que hayan votado en contra, sin necesidad de ninguna otra actuación, cuando su voto contrario al acuerdo figura, como es el caso, recogido en el acta, por más que en ella se haga constar que «votan en contra, pero no salvan su voto». Otra interpretación llevaría al absurdo de que se haría de peor condición al propietario que acude a la junta y vota en contra del acuerdo, que al que no acude, que siempre podría impugnar el acuerdo dentro de los plazos legalmente establecidos. En este sentido, entre otras (AP Toledo, (sección 1.ª), de 27 de febrero de 2004, AP Murcia (sección 4.ª), de 6 de septiembre de 2002, AP Barcelona (sección 16), de 3 de diciembre de 2002, AP Cantabria (sección 3.ª), de 25 noviembre de 2004, Auto AP Madrid (sección 14), de 26 de mayo de 2005.

9. En este sentido, entre otras, la ST AP Santa Cruz de Tenerife (sección 3.ª), de 6 de octubre de 2006; ST AP Madrid (sección 11), de 25 de abril de 2006; ST AP Asturias (sección 7.ª), de 5 de noviembre de 2002.

Legitimación pasiva:

Corresponde, lógicamente, a la comunidad de propietarios, representada en juicio por su presidente. No obstante, si éste hubiere votado en contra del acuerdo impugnado, la representación corresponderá al vicepresidente de la comunidad, si estuviera nombrado o se nombrará al efecto.

En cualquier caso, en estos supuestos convendría demandar a todos los propietarios que hayan votado a favor del acuerdo que se pretende impugnar.

Cuando lo que se pretenda es la impugnación de un acuerdo adoptado por la una Mancomunidad de propietarios, la legitimación pasiva recae exclusivamente en ella, y no es necesario demandar a las comunidades que se integran en aquélla (ST AP Las Palmas (sección 4.^a), de 9 de diciembre de 2004.

Plazo para el ejercicio de la acción:

La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año (art. 18.3 LPH).

Ambos plazos son de caducidad, y, por tanto, una vez iniciado el cómputo no es susceptible de suspensión ni de interrupción mediante requerimientos extrajudiciales, se controlan de oficio, y conllevan la pérdida de la acción si no se ejercitan durante el plazo señalado en la Ley.

Al tratarse de plazos de caducidad se computan los días inhábiles (art. 5 CC). El plazo comienza a contar para los presentes en la junta desde el día siguiente a la misma. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.º *h* de la LPH, es decir, desde que recibió la notificación en el piso designado en España, o en el piso o local de la comunidad, o a los tres días desde que se coloca en el lugar adecuado de la finca.

Hay que tener en cuenta que, en el caso de los propietarios ausentes, el artículo 17.1.^a LPH exige que, una vez informados del acuerdo, han de manifestar su discrepancia al secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción. En caso contrario, si no mani-

fiestan su discrepancia en los citados términos, se computarán como votos favorables al acuerdo adoptado el de los propietarios ausentes de la junta debidamente citados.

Reconvencción en un juicio ordinario para pedir la impugnación de un acuerdo de la junta de propietarios en la que se reclaman las deudas vencidas con la comunidad:

Sólo cabe reconvencción cuando es conexa con la acción principal (impugnación de un acuerdo), artículo 406 LEC. Por tanto, en principio, no cabría reconvenir por parte de la comunidad reclamando las deudas vencidas.

Sin embargo, alegada por la parte demandada la falta de legitimación del actor para el ejercicio de la acción de impugnación, conforme al artículo 18.2 LPH, invocando que no se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad, ni se ha procedido a la previa consignación judicial de las mismas, se dan los supuestos de conexión subjetiva entre las partes y causal al llevar esa alegación a la consideración de si es apreciable el impago de deudas, por lo que sí es posible reclamar vía reconvencción esas cantidades adeudadas sin necesidad de acudir a un proceso distinto por economía procesal (ST AP Zaragoza (sección 4.^a), de 7 de octubre de 2003).

Por otro lado, concurre el requisito procesal de la reconvencción del artículo 406.2 LEC, en cuanto a que el Tribunal que está conociendo de la demanda principal en juicio ordinario tiene competencia objetiva tanto por razón de la materia como de la cuantía para conocer de la demanda reconvenccional, porque aunque la cuantía de la reclamación no superase los 3.000 euros, conforme al artículo 406.2.2 LEC podrá ejercitarse mediante reconvencción la acción que, por razón de la cuantía, hubiere de ventilarse en juicio verbal .

Medidas cautelares:

La impugnación de los acuerdos de la junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios» (art. 18.4.º LPH).

Por tanto, el acuerdo será ejecutivo salvo que se impugne o pretenda impugnar el acuerdo y como medida cautelar se solicite por el actor antes de presentar la demanda, en la misma demanda (por

medio de otrosí), o con posterioridad a la demanda, la suspensión del acuerdo.

La solicitud de suspensión cautelar se ajusta a las normas generales para la adopción de medidas cautelares arts. 720 y ss. LEC, por lo que el juez tiene que apreciar los requisitos de «*fumus boni iuris*» y «*periculum in mora*», para su adopción, tras su petición por el actor y previa audiencia de la demandada. Por otro lado, el actor debe prestar una fianza para responder de los eventuales daños y perjuicios que la suspensión pueda ocasionar a la comunidad (art. 737 LEC).

IX. EL JUICIO PARA LA CESACIÓN DE ACTIVIDADES PROHIBIDAS (Art. 7.2 LPH)

9.1. Ámbito de aplicación

Este procedimiento sirve para ejercitar una acción frente al titular de un piso o local, con el fin de conseguir la privación posesoria del mismo, durante un plazo de tiempo, y si no fuere el propietario, para declarar extinguidos todos los derechos relativos a la vivienda o local, y su inmediato lanzamiento, como sanción a una actividad prohibida en los estatutos, o que resulte dañosa para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 7.2 LPH). Estas actividades sancionadas en el citado precepto se pueden desarrollar en el piso o local o en cualquier parte del inmueble.

En primer lugar, no se puede utilizar el piso o local para otro destino distinto al establecido en el título. Las normas estatutarias establecen una clara limitación del uso del piso o local (sobre todo respecto a este último) que delimitan el derecho dominical. En este caso no es suficiente una norma genérica, sobre limitación del uso, siendo preceptivo que se haya fijado de forma expresa el uso limitado y concreto, pues en otro caso no podría ser exigido ni obligado (STS 25 de octubre de 1996).

En segundo lugar, tampoco se puede destinar el piso o local a actividades que estén prohibidas por el estatuto, con independencia de que resulten objetivamente molestas, insalubres, inmorales o peligrosas. Puede que esas actividades no sean nada de esto, pero sí hay prohibición en el título, el propietario no tiene facultad para utilizar

de esta manera su finca o arrendarla o cederla a terceros con la misma finalidad (STS de 14 de octubre de 2004).

Tampoco cabe realizar actividades que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales (de tipo administrativo) sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. En cuanto a las actividades dañosas, han de estar comprendidas todas aquellas que, aun gozando de los permisos administrativos, sean capaces de resultar perjudiciales ahora o en el futuro a la finca ¹⁰.

Respecto a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas: Una actividad de este tipo es aquella que contravenga las disposiciones administrativas generales, por tanto, las que establece el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, y por supuesto cualquier disposición autonómica o municipal. En estos casos el incumplimiento de normas administrativas debería llevar a la administración al cese o cierre de la actividad, ante la denuncia de la actividad, pero como en ocasiones la actuación administrativa no es eficaz, hay que acudir al juez de lo civil para ejercitar esta acción. Por el contrario, hay que tener en cuenta que el cumplimiento de las formalidades administrativas para instalación de un negocio o industria no afecta a las consecuencias del mismo en el orden civil, ni condiciona los derechos de esta índole reconocidos en las leyes (SSTS 22-11-1960, RJ 19960, 3755, 4-3-1992, RJ 1992, 2163).

También, como indica la jurisprudencia y la doctrina ¹¹, cabría la prohibición y sanción de la comunidad, aun sin contravenir normas administrativas, cuando la actividad molesta se produce dentro de la finca, para evitar comportamientos no cívicos dentro de la comunidad. En este sentido, para que se proceda al ejercicio de la acción de cesación por actividades molestas se tienen que dar los siguientes requisitos (Sentencia AP Salamanca de 4 de mayo de 2000, F.J. 2.º):

«1.º Que se dé una actividad en la realización de los actos singulares.

10. En este sentido LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones I, Comentarios y Jurisprudencia*, 4.ª ed., Sepín, Madrid 2000, p. 94.

11. En este sentido LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones I, Comentarios y Jurisprudencia*, 4.ª ed., Sepín, Madrid 2000, p. 94.

2.º Que la actividad sea incómoda, es decir, molesta para terceras personas que habiten o hayan de permanecer en algún lugar del inmueble en el que se desarrolla la actividad, esto es, que exista un sujeto pasivo determinado al que la actividad incómoda pueda afectar, siendo éste las personas que habitan o hayan de permanecer en la misma finca y no personas indeterminadas o inconcretas.

3.º Que la molestia sea notoria y ostensible, esto es, no basta una pequeña dificultad o trastorno, sino que exige un daño de gravedad, una afectación de entidad a la pacífica convivencia jurídica, lo que obliga a la ponderación en cada caso concreto, teniendo sentado el TS que la base de la notoriedad está constituida por la evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad, entendiéndose asimismo que en el concepto de actividad notoriamente incómoda debe incluirse aquella actividad cuyo funcionamiento en un orden de convivencia excede y perturbe aquel régimen de estado de hecho que es normal y corriente en las relaciones sociales»

Se entiende por actividad incómoda o molesta proscrita por la ley toda la que impida a los demás el adecuado uso de una cosa o derecho (SAP Salamanca de 16 de octubre de 1997).

De lo anteriormente expuesto se deduce que es imposible la calificación de las actividades como incómodas o molestas de forma apriorística, sino que debe examinarse en cada caso concreto la manera en que se ejercitan, partiendo como es lógico de criterios de objetividad.

En cuanto a las actividades ilícitas: Son aquellas actividades que se desarrollan en el piso o local y están prohibidas por las Leyes civiles o penales.

9.2. *Procedimiento*

Se seguirán los trámites del juicio ordinario (art. 249 LEC) con las siguientes especialidades:

Inicio:

El procedimiento se inicia con demanda ordinaria (art. 399 LEC). Si la acción de cesación la ejercita el presidente de la comunidad, en representación de la junta de propietarios, hay que aportar para su admisión (además de los documentos genéricos del art. 264 y 265 LEC):

- La acreditación del requerimiento fehaciente al infractor. No hace falta que sea por notario o acto de conciliación, basta con que quede fehaciencia por telegrama con acuse de recibo, burofax con acuse de recibo, etc. Aunque también es conveniente en caso de no ser propietario, que se requiera al propietario, sobre todo para evitar una solución judicial al problema.
- La certificación del acuerdo adoptado por la junta de propietarios.

Legitimación activa:

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes (antes de la reforma hablaba de la junta de propietarios) ha de efectuar el requerimiento de cesación de la actividad. Si el infractor persiste en su conducta, transcurrido el plazo concedido para el cese de la actividad, el presidente de la comunidad puede ejercitar esta acción de cesación, pero necesita la previa autorización de la junta de propietarios, debidamente convocada a tal efecto (autorización que en el texto anterior no era necesaria).

La Ley no establece expresamente el quórum necesario para adoptar el acuerdo de procedibilidad. La doctrina entiende que a tenor de lo previsto en el artículo 17.3 LPH será el voto de la mayoría del total de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación quienes decidan, y en el caso de su no obtención, podrá acudir al proceso de equidad dentro del mes siguiente a la celebración de la junta ¹².

Cualquiera de los condueños está legitimado para ejercitar acciones de cesación en beneficio de todos los comuneros (sentencias TS de 9 de febrero de 1991, 28 octubre de 1991, 15 de julio de 1992 y 14 de octubre de 2004).

Por tanto, cualquier comunero, puede en legítima defensa de sus intereses promover acciones o excepcionar cuantos medios jurídicos a su alcance puedan asistirle, teniendo en cuenta además que los resultados perjudiciales no vinculan a los demás copropietarios (ST del TS de 9 de febrero de 1991). En estos casos no es necesario que

12. En este sentido, PONS GONZÁLEZ, M., y ARCO TORRES, M. A. del, *Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal*, 9.ª ed., Comares 2006, p. 446.

antes de entablar esta acción por el copropietario se someta la cuestión a la junta de propietarios, puesto que no existe ningún precepto legal que establezca tal limitación, y porque no hay ningún perjuicio para la comunidad por el hecho de que se entable un litigio en beneficio de los intereses generales de los copropietarios (Sentencia del TS de 15 de julio de 1992).

Ahora bien, el ejercicio de esta acción por los condueños, al ser una acción individual, sólo tendrá como objetivo la orden judicial de cesación, pero no podrá solicitarse también la privación o el lanzamiento del piso o local, puesto que para ello la Ley exige el requerimiento previo y el acuerdo de la junta de propietarios ¹³.

En la Sentencia del TS de 19 de julio de 2006, el alto Tribunal ha considerado legitimados activamente a los copropietarios para solicitar indemnizaciones por los daños morales derivados del sufrimiento de terceras personas, familiares, que convivan con ellos en la finca afectada, como consecuencia de los efectos de la inmisión.

Legitimación pasiva:

La acción de cesación habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local (art. 7.2 LPH).

Esto significa que si el sujeto que lleva a cabo la actividad prohibida es el ocupante habrá que demandar conjuntamente a éste y al propietario no ocupante, constituyéndose un litisconsorcio pasivo necesario, debido a la posible afección de los intereses del propietario en la relación jurídica que le une con el infractor, que puede quedar extinguida por el ejercicio de la acción contra éste (puesto que al ocupante no titular podría lanzársele definitivamente del piso o local).

En el caso de que exista un usufructo sobre el piso o local, o un derecho real de uso (arts. 467 y ss. CC y 523 CC), «por analogía habría que asimilar al usufructuario como si fuera el mismo propietario, al que sustituye en el derecho real de posesión y disfrute, de tal forma que, si la infracción la cometió él, la privación del piso o local

13. En este sentido, PONS GONZÁLEZ, M., y ARCO TORRES, M. A. del, *Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal*, 9.^a ed., Comares 2006, p. 445. LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones I, Comentarios y Jurisprudencia*, 4.^a ed., Sepín, Madrid 2000, p. 99.

será la sanción que corresponda y, si se ha cedido a terceros, la resolución del contrato o la terminación del precario ¹⁴.»

No obstante, la LPH exige que con la demanda se aporte como documento esencial el previo requerimiento de cesación de la actividad prohibida, al infractor, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

En este sentido es conveniente requerir fehaciente del cese de la actividad no sólo al infractor, sino también al propietario (usufructuario), pues desde el momento en que es requerido también, tendrá conocimiento de la actividad prohibida y en su mano está evitar que se siga produciendo; sólo en el caso de que, tras el requerimiento, hubiese desplegado toda la diligencia exigible para evitar la realización de la actividad, no podrá serle impuesta la privación del uso de la vivienda o local.

Medidas cautelares:

Se prevé la posibilidad de que el juez acuerde, con carácter cautelar, la cesación inmediata de la actividad prohibida, y, además, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia, y asimismo adoptar otras medidas cautelares para asegurar la efectividad de la orden de cesación.

Las medidas cautelares anteriores se rigen por los criterios generales de los artículos 721 y ss. LEC.

Sentencia estimatoria:

La sentencia estimatoria de la demanda podrá disponer, obviamente, según las pretensiones formuladas en la demanda:

- La cesación definitiva de la actividad prohibida.
- La privación del derecho al uso del piso o local hasta el máximo de tres años o la suspensión interina de dicho derecho (para el ocupante) hasta el mismo máximo, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios causados a la comunidad.

14. LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal, Comunidades y Urbanizaciones, Comentarios y Jurisprudencia*, 4.^a ed., Sepín, Madrid 2000, p. 101.

- La extinción definitiva de los derechos del infractor no propietario relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.
- La indemnización, en su caso, de los daños y perjuicios ocasionados a la comunidad. Los daños y perjuicios que pueden ser resarcidos tanto los materiales como morales, siempre que se pruebe su existencia y la relación de causalidad entre la actividad prohibida y el daño o perjuicio.

X. EL JUICIO MONITORIO POR DEUDAS COMUNITARIAS (Art. 21 LPH)

10.1. Ámbito de aplicación

Sirve para reclamar las deudas contraídas por los propietarios frente a la comunidad por incumplimiento de su obligación de contribuir a los gastos generales del inmueble y a la formación del fondo de reserva (art. 9 LPH).

La Ley de Propiedad Horizontal permite exigir el pago de las obligaciones comunitarias a través del proceso monitorio de la propiedad horizontal al que aporta una serie de particularidades en relación con el juicio monitorio común de la LEC (arts 812 y ss). También se podrían exigir estas cantidades por el juicio ordinario correspondiente a la cuantía.

Se trata de un nuevo procedimiento ejecutivo especial, que otorga a las comunidades una posición muy ventajosa (como veremos a continuación), para la reclamación de deudas siempre que su cuantía no exceda de 30.000 euros, se trate de deudas líquidas, vencidas y exigibles, y se hayan cumplido los requisitos de procedibilidad que expondremos a continuación:

10.2. Trámites obligatorios previos a la vía judicial

Es necesario:

- 1º. Convocar junta de propietarios extraordinaria: Hay que asegurarse de que los copropietarios morosos reciben la convocatoria de modo que se pueda acreditar su recepción: copia firmada, burofax

con acuse de recibo y certificación del texto, o en su caso publicación en el tablón de anuncios si no ha recibido la notificación.

- 2.º Celebrar junta extraordinaria y cumplimentar el acta correspondiente: en la que se acuerde aprobar por mayoría la liquidación de la deuda de un determinado propietario para con la comunidad.

Hay que notificar el acta resultante de la junta extraordinaria a todos los propietarios, asegurándose su recepción por los morosos: Copia firmada, burofax con acuse de recibo y certificación del texto, o en su caso, publicación en el tablón de anuncios si no ha recibido la notificación.

Esta comunicación debe realizarse en el domicilio especialmente indicado por el interesado para notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la comunidad de propietarios; en su defecto, se hará en el piso o local del deudor perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si lo anterior no fuera posible, se efectuará la notificación mediante la colocación de la liquidación, durante tres días naturales, en el tablón de anuncios de la comunidad, con expresión de la fecha y los motivos por los que se procede de esta forma. Debe ir firmada por el secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente (art. 9, h LPH).

- 3.º Notificación y requerimiento de pago al deudor: Si el deudor no paga en el plazo de diez días desde que se le notificó el acuerdo de la junta de propietarios, el secretario debe emitir un certificado de dicho acuerdo y del impago de la cantidad debida, con el visto bueno del presidente de la comunidad de propietarios.

10.3. *Legitimación activa*

La legitimación corresponde a la comunidad de propietarios que estará representada por medio de los órganos competentes de la comunidad, esto es, quien ejerza los cargos de: presidente de la comunidad, o, en su caso, el de administrador, o incluso el de vicepresidente en el ámbito de sus funciones.

Por ello, el poder otorgando representación al procurador será válido aunque cambie la persona que ocupa el cargo de presidente, o en su caso, el cargo de administrador (ST AP Sevilla (sección 5.^a), de 22 abril de 2002).

Con carácter general, la legitimación activa para reclamar judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los apartados *e)* y *f)* del artículo 9.º LPH, la ostenta el presidente de la comunidad (art. 13.3 LPH).

Con carácter excepcional, la legitimación activa para instar la iniciación de este procedimiento especial corresponderá al administrador si la junta de propietarios lo autoriza de forma expresa (art. 20 *f)* LPH). Puede ser una autorización genérica, no hace falta que sea casuística. Por tanto, el administrador solo tiene legitimación activa para instar la petición inicial para reclamar por la vía del juicio monitorio de la propiedad horizontal las deudas del artículo 9.º, apartados *e)* y *f)* LPH, si la junta de propietarios lo autoriza de forma expresa. Sin embargo, si el juicio monitorio se transforma en un ordinario, por haber oposición, el legitimado activo será el presidente de la comunidad, tanto para presentar la demanda como para comparecer al acto de la vista (Sentencia AP Toledo, sección 1.ª, de 7 de noviembre de 2002) .

Por el contrario, no tendrá legitimación el administrador para ejercitar en nombre de la comunidad otro tipo de juicio diferente, como puede ser el ordinario o el verbal (plenario o sumario).

10.4. Legitimación pasiva

La comunidad de propietarios tiene, para reclamar sus cuotas, dos acciones: una personal y otra real.

La acción personal: es de naturaleza puramente obligacional, sólo admisible contra el verdadero deudor; es decir, contra el propietario del bien cuando se produjeron las deudas. Con arreglo al artículo 1911 CC, este deudor responde con todos sus bienes.

La acción real: dirigida frente al comprador de la vivienda o local, que no es deudor, pero responde con el propio inmueble que adquiriere, de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los gastos de la última anualidad y los vencidos que correspondan al año en el que se realiza la compra ¹⁵. Es lo

15. En el instrumento público (escritura de compraventa, donación, etc.) mediante el que se transmite la vivienda o local, el transmitente (vendedor, donante, etc.) deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de Propietarios o expresar los que adeuda. Para justificar lo anterior,

que se ha denominado una obligación «propter rem», pues aunque la acción, propiamente dicha, se dirige contra el bien (piso o local), necesita de un sustrato subjetivo y personal ineludible.

Si no se comunica por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local o se haya tenido conocimiento por los órganos de gobierno de la comunidad (art. 13 LPH) del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o por notoriedad, el anterior propietario seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Cuando el propietario anterior de la vivienda o local 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 gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

Por tanto, tras la reforma del año 1999, ya no es obligatorio dirigir la demanda contra el titular registral (antes sí en cualquier caso). Tampoco es obligatorio demandar al anterior titular que debiere responder solidariamente del pago de la deuda. La petición podrá ir contra cualquiera de los anteriores (deudor anterior, titular y titular registral) o contra todos conjuntamente.

La anterior modificación legal de la LPH es poco afortunada, teniendo en cuenta que la ley obliga a demandar a los obligados solidariamente, lo que contradice los principios que enmarcan ese tipo de obligaciones (art. 1144 CC), así como la doctrina clásica sobre el litisconsorcio pasivo necesario.

Por otro lado, teniendo en cuenta la Doctrina de la Dirección General del Registro y del Notariado, según la cual los principios de «legitimación» y «tracto sucesivo» exigen demandar al titular regis-

el transmitente deberá solicitar al Secretario de la comunidad que le entregue una certificación sobre el estado de deudas que deberá llevar obligatoriamente al acto de otorgamiento del documento público (por ejemplo, la firma de la escritura de compraventa); sin dicho documento no podrá autorizarse el otorgamiento de la escritura, salvo que el adquirente le exima expresamente de esta obligación.

tral ajeno al deudor obligacional, a fin de que la ejecución del piso o local del que dimana la deuda pueda tener efecto. Por ello, si se quiere ejecutar sobre el inmueble hay que demandar también al titular registral, no para que responda de la deuda, sino para que pueda posteriormente ejecutarse sobre el inmueble.

En ningún caso la comunidad se dirigirá frente al ocupante del inmueble que no sea titular del mismo, aunque por contrato le corresponda a éste el pago de los gastos comunes de la LPH ¹⁶.

10.5. *Escrito de iniciación o formulario*

Para la petición inicial no es preceptiva la intervención de abogado y procurador. No obstante, si la comunidad de propietarios decide utilizar sus servicios profesionales y la sentencia le es totalmente favorable, el deudor deberá correr con los gastos derivados de su intervención, tanto si paga como si no comparece ante el juzgado (es decir, ni paga ni se opone), con el límite respecto del abogado de la tercera parte de la cuantía de la reclamación (art. 21.6 LPH). (En consecuencia, aunque la cuantía del proceso no exceda de 900 euros y no sea preceptiva la intervención de dichos profesionales, se incluirán en la condena en costas los honorarios de abogado y los derechos del procurador).

El escrito de petición o el impreso o formulario se puede presentar ante el juez de primera instancia donde se encuentre la finca, o ante el juez del domicilio o residencia del deudor, o donde pudiere ser hallado éste, a elección de la comunidad de propietarios (art. 812 LEC).

16. Así, por ejemplo, en el supuesto de vivienda de protección oficial propiedad de un ente público (por ejemplo, Instituto de la Vivienda de Madrid) que está arrendada, y el arrendatario incumple el deber de pago de cuotas a la comunidad de Propietarios, ésta va a dirigir sus acciones contra el titular registral (art. 21.4 LPH), que es el ente público y no frente al inquilino.

Cuando se produce el arrendamiento o cesión por otros títulos, de la vivienda en régimen de propiedad horizontal, y el arrendatario o cesionario asume el pago de las cuotas comunitarias, este pacto privado no vincula a la comunidad de Propietarios, respondiendo en todo caso el titular de la vivienda, o local, al tiempo en que deba cumplirse, o sea, exigible el pago, por lo que tal obligación se viene calificando de ambulatoria o «propter rem», puesto que el deudor lo es en función de una titularidad dominical (Sentencia AP Madrid (Sección 12), de 18 de mayo de 2005).

En la solicitud o impreso se debe hacer constar la cantidad que se reclama, que, en todo caso, deberá tratarse de una cantidad de dinero vencida y exigible no superior a 30.000 euros. A esta cantidad reclamada se puede añadir la derivada de los gastos de requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos (antes sólo se aludía a requerimiento efectuado vía notarial, con lo cual, *ad exemplum*, ahora queda abierta la puerta para reclamar honorarios de letrado que actúa en nombre de la comunidad como requirente).

Se puede pedir en la petición inicial del proceso monitorio el embargo preventivo de bienes suficientes del copropietario moroso para hacer frente a la cantidad reclamada los intereses y las costas, para el caso de que se oponga.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo si se solicitó por el actor, sin necesidad de que éste preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado (art. 21 LPH). Por tanto, la LPH prevé una excepción a la regla general para pedir la medida cautelar de embargo (muy beneficiosa para la comunidad), puesto que se puede pedir y acordar sin prestar caución.

Hay que indicar las circunstancias de identidad de la comunidad solicitante, y la persona que firma la petición.

En la petición inicial se debe hacer constar el domicilio del deudor para la notificación del requerimiento de pago. A estos efectos hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9.º LPH (letra *h*), conforme al cual los propietarios tienen la obligación de comunicar a quien ejerza funciones de secretario de la comunidad «el domicilio en España a efectos de citaciones o notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local del deudor en la comunidad. Además se puede indicar cualquier otro domicilio del que tenga conocimiento el actor, en el que se pueda localizar al deudor. Si no pudiera hacerse efectiva la comunicación de este modo, se le notificará por edictos (art. 815,2 LEC) ¹⁷.

17. Hay que tener en cuenta que si en el monitorio de la LPH se permite la notificación edictal es porque con anterioridad ha existido la notificación al deudor a que se refiere el artículo 21.2 de la LPH, realizada en la forma prevista por el artículo 9.º *h*) de dicha Ley. En este caso, ya ha tenido el deudor que designar un domicilio en España para este tipo de notificaciones y, en caso de que no lo haya hecho,

Los documentos que hay que aportar junto con la demanda o impreso inicial son los siguientes:

- Poder general para pleitos (si la comunidad asiste representada por procurador).
- Copia compulsada en el notario de las actas en que se determina la cuantía de los recibos reclamados (cuota ordinaria y extraordinaria); del acta del nombramiento del presidente; y del acta de la junta extraordinaria en que se aprueba la liquidación de la cuenta de los morosos.
- Convocatorias a la junta extraordinaria recibidas por los morosos.
- Notificación del acta de la junta extraordinaria a los morosos.
- Certificación del secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente del acuerdo de liquidación de las cuentas del moroso.
- Recibos pendientes de pagar por los morosos.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de las viviendas del inmueble cuyos propietarios son morosos.
- En su caso, justificantes de los gastos ocasionados por el previo requerimiento de pago.

10.6. *Acumulación subjetiva de acciones*

Ante la ausencia de regulación específica en el proceso monitorio, tanto en la LEC como en el artículo 21 LPH, la jurisprudencia aplicando el artículo 72 LEC, que posibilita la acumulación subjetiva de acciones siempre que entre ellas exista un nexo por razón del título o causa de pedir. Y se entenderá que el título o la causa de pedir es idéntico o conexo cuando las acciones se funden en los mismos hechos, viene reconociendo esta acumulación.

la Ley confiere plenos efectos jurídicos a la entrega de la notificación al ocupante del piso en cuestión. En caso de que lo anterior no fuera posible, basta con la publicación en el tablón de anuncios de la comunidad. Por tanto, antes de la propia existencia del monitorio el deudor ya sabrá cuál es su deuda y que se la va a reclamar, o al menos la Ley autoriza a presumirlo.

10.7. *Trámites del juicio monitorio especial de la propiedad horizontal*

Presentada la solicitud y admitida por el juez, se requerirá al deudor para que en un plazo de veinte días pague a la comunidad o manifieste, mediante escrito, las razones por las que no le debe total o parcialmente la cantidad reclamada.

Hecho el requerimiento el procedimiento puede acabar de tres maneras distintas:

- 1.º Que el deudor abone la deuda: en cuyo caso finaliza el pleito. En el momento en que el deudor acredite el pago, se le hará un justificante y se archivarán las actuaciones. No obstante, serán de su cuenta las costas y los gastos.
- 2.º Que el deudor no le pague ni dé razones por escrito para no pagar. En este caso el juez dictará auto de ejecución contra el deudor para el pago de la deuda y los intereses generados. Desde que se dicte auto despachando ejecución, la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

Si la deuda es superior a 900 euros, el solicitante precisará obligatoriamente los servicios de abogado y un procurador para los trámites de la ejecución.

- 3.º Que el deudor se oponga por escrito al pago, en cuyo caso según la cuantía de la deuda reclamada se transforma en un juicio verbal u ordinario.

En este caso el acreedor, conforme al artículo 21.5 LPH, tiene la posibilidad de solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes del deudor para hacer frente a la deuda reclamada, los intereses y las costas.

Por otro lado, si se ha solicitado el embargo preventivo, el tribunal lo acordará sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

En caso de que el deudor se oponga alegando la pluspetición, el tribunal, a instancia del acreedor, podrá dictar de inmediato auto por el que se despachará ejecución por la cantidad reconocida, pero en cuanto a la cantidad no reconocida seguirá el procedimiento previsto

en caso de oposición, tanto si el deudor paga la suma reconocida como si no lo hiciera.

No cabe suspensión del juicio monitorio por impugnación del acuerdo del que nace la deuda en otro procedimiento, debido a la naturaleza especial del juicio monitorio, y a la contundencia del artículo 18 de la LPH. En este sentido, el auto de la AP de las Palmas (Sección 3.^a), de 20 julio 2006.

10.8. *Recursos*

En los procesos en los que la sentencia condene al pago de las cantidades debidas por un propietario a la comunidad de vecinos, no se admitirá al condenado el recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al prepararlos, no acredita tener satisfecha o consignada la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria. La consignación de la cantidad no impedirá, en su caso, la ejecución provisional de la resolución recaída (art. 449.4 LEC).

10.9. *Acumulación de cuotas*

Por último, hay que tener en cuenta que no se podrán acumular durante el curso del proceso las cuotas que vayan venciendo tras la presentación de la petición inicial del monitorio.

En la actualidad, el artículo 21 LPH no hace referencia a esta posibilidad (como lo hacía en la anterior redacción del n.º 11 del art. 21 LPH), lo que ha sido interpretado por la mayoría de doctrina y jurisprudencia como una especialidad de este tipo de juicio, por lo que no es de aplicación el artículo 578.1 LEC, que tiene carácter general.