

JOSÉ BONET NAVARRO

Profesor Titular de Derecho Procesal
Universitat de València (Estudi General)
Magistrado suplente de la Audiencia
Provincial de Valencia

En la presente obra se ofrece un estudio detallado, con doctrina, jurisprudencia y formularios, sobre el instrumento procesal que ofrece nuestro derecho para la reclamación de los gastos comunes por parte de las comunidades de propietarios. Con una perspectiva marcadamente práctica a la par que con firme sustento dogmático, se analiza minuciosamente la regulación procesal del proceso monitorio regulado en los arts. 812 a 818 LEC y en el art. 21 LPH, los problemas que plantea sobre todo en los juzgados y tribunales y se ofrecen soluciones útiles partiendo de la doctrina científica y jurisprudencia más actual. Todo ello acompañado de un repertorio de formularios de los actos procesales de parte más frecuentes.

La obra está dirigida a todos aquellos estudiosos interesados por la reclamación judicial de gastos de comunidad. Y resultará especialmente útil no sólo para juzgadores, secretarios judiciales, abogados y procuradores, sino también para administradores de fincas y hasta incluso presidentes o miembros de comunidades de vecinos que deseen conocer con profundidad esta materia.

I.S.B.N.: 84-96261-01-8



9 788496 261013



José Bonet Navarro

LA RECLAMACIÓN JUDICIAL DE LOS GASTOS DE COMUNIDAD

Colección ESTUDIOS JURÍDICOS



JOSÉ BONET NAVARRO

LA RECLAMACIÓN JUDICIAL DE LOS GASTOS DE COMUNIDAD

(Doctrina, jurisprudencia y formularios
sobre el proceso monitorio con las especialidades
previstas en la Ley de Propiedad Horizontal)



JOSÉ BONET NAVARRO
Profesor Titular de Derecho Procesal
Universitat de València (Estudi General)
Magistrado suplente de la Audiencia Provincial de Valencia

LA RECLAMACIÓN JUDICIAL DE LOS GASTOS DE COMUNIDAD

**(Doctrina, jurisprudencia y formularios
sobre el proceso monitorio con las especialidades
previstas en la Ley de Propiedad Horizontal)**



MADRID
2004

CONSEJO EDITORIAL:

PRESIDENTE:

D. ODELO FERNÁNDEZ ALONSO
Editor

ASESORES:

Asesor en Derecho Privado:

D. ARMANDO TORRENT RUIZ
Catedrático de Derecho Romano de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid

Asesores en Derecho Público:

D. CARLES GARCÍA VALDÉS
Catedrático de Derecho Penal de la Universidad de Alcalá

D. ABEL TÉLLEZ AGUILERA
Doctor en Derecho, Jurista de la Administración
Académico correspondiente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 270 y siguientes del Código Penal vigente, podrán ser castigados con penas de prisión y multa quienes sin la preceptiva autorización de su autor o editor reprodujesen o plagiasen, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte.

© José Bonet Navarro

© EDISOFER, S.L.

Edita y distribuye:
EDISOFER, S.L.
San Vicente Ferrer, 71
28015 Madrid
Teléfono (91) 521 09 24
Fax (91) 532 28 63

I.S.B.N.: 84-96261-01-8
Depósito legal: M. 30.436-2004

Fotocomposición e impresión: Anzos, S. L. - Fuenlabrada (Madrid)

ÍNDICE

	<i>Págs.</i>
SIGLAS, ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS	15

CAPITULO I ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO MONITORIO Y DE LAS ESPECIALIDADES EN MATERIA DE GASTOS DE COMUNIDAD

I. LA REGULACIÓN DEL PROCESO MONITORIO EN EL ARTÍCULO 21 LPH.....	17
II. NATURALEZA, CONCEPTO Y CARACTERES DEL PROCESO MONITORIO PARA LA RECLAMACIÓN DE GASTOS DE COMUNIDAD	27
1. NATURALEZA JURÍDICA	27
A) Carácter no especial y derecho aplicable	27
B) Naturaleza de proceso monitorio con especialidades	30
C) Naturaleza de proceso de declaración	31
2. CONCEPTO Y CARACTERES PRINCIPALES	43
A) Carácter documental	45
B) Vocación a la «rapidez» desde una perspectiva estrictamente procedimental	47
C) Carácter plenario en cuanto lo es el declarativo correspondiente para resolver la oposición	48
D) Inversión meramente formal del contradictorio	51
E) Fortalecimiento cualificado de la efectividad del crédito	55

III. VÍA PROCESAL ADECUADA PARA LA RECLAMACIÓN DE LOS GASTOS DE COMUNIDAD Y LA ALEGACIÓN DE INADECUACIÓN DE PROCEDIMIENTO	57
1. Vía PROCESAL ADECUADA	57
2. LA ALEGACIÓN DE INADECUACIÓN DE PROCEDIMIENTO	65

CAPITULO II ÓRGANO JURISDICCIONAL Y PARTES

I. ÓRGANO JURISDICCIONAL	71
1. JURISDICCIÓN	71
A) Inmunidad de jurisdicción	72
B) Extensión y límites de la jurisdicción (la llamada «competencia judicial internacional»)	73
C) Sometimiento a arbitraje	75
2. LA COMPETENCIA	77
A) Competencia genérica	77
B) Competencia objetiva	81
C) Competencia territorial	82
D) Competencia funcional	89
II. CONTROL DE OFICIO, EN ESPECIAL, DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL IMPERATIVA, Y DECLINATORIA	90
1. CONTROL DE OFICIO DE LA JURISDICCIÓN Y DE LA COMPETENCIA GENÉRICA	90
2. CONTROL DE OFICIO DE LA COMPETENCIA OBJETIVA Y FUNCIONAL	90
3. CONTROL DE OFICIO DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL EN EL PROCESO MONITORIO	91
4. LA DECLINATORIA	95
III. LAS PARTES	100
1. CAPACIDAD PARA SER PARTE Y DE ACTUACIÓN PROCESAL	101
2. LEGITIMACIÓN	114
A) Legitimación activa de la Comunidad de Propietario	114
B) Legitimación pasiva y garantía real	115
a) <i>El propietario actual y, en su caso, el anterior, conocido o desconocido</i>	118

b) <i>El titular registral</i>	123
c) <i>El propietario posterior al nacimiento de la obligación</i>	127
3. LITISCONSORCIO	132
A) Litisconsorcio cuasinecesario	132
B) Inexistencia de litisconsorcio necesario incluso en los supuestos más debatidos: copropiedad y sociedad de gananciales	133
C) Actitudes diversas de los litisconsortes. Problemas prácticos ..	138
a) <i>El pago total por la suma de varios pagos parciales</i>	139
b) <i>Consecuencias prácticas de las actitudes diversas en cada uno de los litisconsortes</i>	140
4. CONSIDERACIONES SOBRE LA POSTULACIÓN	143
5. TRATAMIENTO PROCESAL	146
A) Tratamiento procesal de la capacidad para ser parte y de actuación procesal	146
B) Tratamiento procesal de la legitimación	148
C) Tratamiento procesal de la postulación	153

CAPÍTULO III LA OBLIGACIÓN DE PAGO A LA COMUNIDAD Y SU DOCUMENTACIÓN

I. REQUISITOS GENERALES DE LA OBLIGACIÓN: DINERARIA, VENCIDA, EXIGIBLE Y CUANTÍA MÁXIMA	156
1. DEUDA DINERARIA	156
2. VENCIMIENTO	162
3. EXIGIBLE	168
4. IMPORTE MÁXIMO	169
5. DOCUMENTACIÓN	174
I. GASTOS RECLAMABLES	174
III. DOCUMENTACIÓN Y NOTIFICACIÓN DEL ACUERDO	180
1. ASPECTOS GENERALES DE LA DOCUMENTACIÓN EN EL PROCESO MONITORIO	180
2. LA CONSTANCIA DOCUMENTAL DE LA OBLIGACIÓN EN MATERIA DE GASTOS DE COMUNIDAD Y LA NOTIFICACIÓN DEL ACUERDO	182

**CAPÍTULO IV
DEMANDA-SOLICITUD DE PROCESO
MONITORIO, ADMISIÓN Y ACUMULACIÓN.
REQUERIMIENTO DE PAGO
Y MEDIDAS CAUTELARES**

I. DEMANDA-SOLICITUD Y PRETENSIÓN	203
1. LA DEMANDA SUCINTA	203
2. DETERMINACIÓN DE LA PRETENSIÓN	210
3. POSIBILIDAD DE DESISTIMIENTO	211
III. ADMISIBILIDAD DE LA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES Y DE PROCESOS. LÍMITES	213
1. ACUMULACIÓN INICIAL DE PRETENSIONES	213
2. ACUMULACIÓN SOBREVENIDA DE PRETENSIONES: LA ACUMULACIÓN DE CUOTAS VENCIDAS Y LA RECONVENCIÓN	216
3. ACUMULACIÓN OBJETIVO-SUBJETIVA	219
4. ACUMULACIÓN DE PROCESOS	222
III. CONTROL DE ADMISIÓN DE LA DEMANDA	223
1. GENERALIDADES SOBRE EL CONTROL DE LOS PRESUPUESTOS PROCE- SALES	224
2. ÁMBITO DE CONTROL JUDICIAL EN EL PROCESO MONITORIO	228
3. RECURSOS FRENTE A LA INADMISIÓN	241
A) Reposición	244
B) Apelación	245
IV. REQUERIMIENTO DE PAGO	246
1. ELEMENTOS SUBJETIVOS	248
2. ELEMENTOS OBJETIVOS, EN ESPECIAL, LA POSIBLE LIMITACIÓN EN LAS PARTIDAS PROVISIONALMENTE CALCULADAS	250
3. ELEMENTOS FORMALES	254
A) No exención de requerimiento por la acreditación de haberse realizado éste extraprocesalmente	257
B) Requerimiento en el extranjero	258
C) Posibilidad de notificación edictal	259
V. MEDIDAS CAUTELARES, EN ESPECIAL EL EMBARGO PRE- VENTIVO	262

**CAPÍTULO V
PAGO O DESPACHO DE EJECUCIÓN
POR INACTIVIDAD DEL DEUDOR**

I. PAGO	271
1. EL PAGO DIRECTAMENTE A LA COMUNIDAD ACREEDORA	272
2. EL PAGO AL ÓRGANO JURISDICCIONAL	275
3. MOMENTO EN QUE SE REALIZARÁ EL PAGO	277
4. PAGO PARCIAL	282
5. EL PAGO EN SUPUESTOS EN QUE SEAN VARIOS LOS DEMANDADOS	283
A) El pago total por uno de los litisconsortes	284
B) La pretensión de pago por varios litisconsortes	285
6. EL PAGO EN MONEDA EXTRANJERA	286
7. EFECTOS DEL PAGO	287
A) Alzamiento del posible embargo preventivo y fin del proceso monitorio	287
B) Condena en costas	288
C) Intereses	294
D) Cosa juzgada	295
8. Consignación	296
II. DESPACHO DE EJECUCIÓN POR INACTIVIDAD DEL PROPIE- TARIO MOROSO	297
1. INNECESARIEDAD DE FORMULAR DEMANDA EJECUTIVA	299
2. ÁMBITO DE CONTROL EN EL DESPACHO DE EJECUCIÓN	304
3. RESOLUCIÓN JUDICIAL POR LA QUE SE DESPACHA LA EJECUCIÓN: FOR- MA, CONTENIDO, EFECTOS Y RECURSOS	305
A) Forma y contenido	305
B) Efectos	306
a) Prelación de bienes	306
b) Cosa juzgada	308
c) Interés procesal del artículo 576	310
C) Recursos	311
4. INOPERATIVIDAD DE LA CADUCIDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 518 LEC.	312
5. OPOSICIÓN ADMISIBLE EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN	313

6. ALGUNAS PARTICULARIDADES DERIVADAS DE LA PUBLICIDAD DE PARTES	315
7. COSTAS DE LA EJECUCIÓN	316
CAPÍTULO VI OPOSICIÓN	
I. ASPECTOS GENERALES DE LA OPOSICIÓN	319
II. ACTITUDES DIVERSAS DE DEMANDADO	321
1. PLURALIDAD COMO CONSECUENCIA DE UNA ACUMULACIÓN OBJETIVO-SUBJETIVA	321
2. PLURALIDAD COMO CONSECUENCIA DE SITUACIONES LITISCONSORCIALES	322
III. ESCRITO DE OPOSICIÓN	325
1. ESCRITO DE OPOSICIÓN FORMALMENTE COMO DEMANDA	325
2. ESCRITO DE OPOSICIÓN COMO DEMANDA SUCINTA	329
3. OBJETIVO DE LA DEMANDA DE OPOSICIÓN POR IMPORTES HASTA TRES MIL EUROS E INADMISIBILIDAD DE LA AMPLIACIÓN DE DEFENSAS EN EL MOMENTO DE LA VISTA	332
4. OBJETO DE LA OPOSICIÓN POR IMPORTES SUPERIORES A TRES MIL EUROS Y DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL JUICIO ORDINARIO DE OPOSICIÓN	341
IV. ADMISIÓN DEL «ESCRITO DE OPOSICIÓN» Y SUS CONSECUENCIAS	345
1. POR IMPORTES HASTA TRES EUROS	345
2. POR IMPORTES SUPERIORES A TRES MIL EUROS	347
V. OPOSICIÓN EN GENERAL Y ALGUNOS MOTIVOS DE OPOSICIÓN EN CONCRETO	349
1. DEFENSAS DE CARÁCTER PROCESAL	351
A) Falta en el actor de capacidad para ser parte, de actuación procesal y de debida integración de ésta	354
B) Litispendencia y cosa juzgada	355
C) Inadecuación y cosa juzgada	358
D) Acumulación de pretensiones inadmisibles	359
E) Demanda defectuosa, por falta de claridad o precisión	360

F) Otras posibles alegaciones de carácter procesal	360
2. DEFENSAS DE CARÁCTER MATERIAL O DE FONDO EN LA JURISPRUDENCIA	362
A) Inexistencia de limitaciones en la alegación de pluspetición ..	366
B) Aparentes limitaciones en relación con la impugnación de acuerdos	367
C) Limitaciones en materia de compensación	373
D) Limitaciones en relación con otras acumulaciones	374
VI. SENTENCIA SOBRE LA OPOSICIÓN	375
1. PLAZO Y FORMA	375
2. SENTENCIA CONDENATORIA Y EJECUCIÓN POSTERIOR	378
3. SENTENCIA DE NULIDAD Y RETROACCIÓN DE ACTUACIONES	379
4. SENTENCIA ABSOLUTORIA Y LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS CAUTELARES	380
5. PRONUNCIAMIENTO SOBRE COSTAS	383
6. EFICACIA DE COSA JUZGADA	385
7. RECURSOS	388
8. EJECUCIÓN PROVISIONAL	394

ANEXOS

I. LISTADO DE JURISPRUDENCIA CITADA	397
I. BIBLIOGRAFÍA CITADA	419
III. FORMULARIOS PROCESALES BÁSICOS	439
1. PETICIÓN-DEMANDA INICIAL DE PROCESO MONITORIO EN RECLAMACIÓN DE GASTOS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	439
A) Impreso normalizado de escrito de demanda de proceso monitorio en reclamación de gastos comunes de comunidad de propietarios (<i>BOE</i> , núm. 273, jueves, 14 de noviembre de 2002)	439
B) Petición inicial del proceso monitorio básica, sin postulación y frente a propietario persona física individual	441
C) Petición-demanda inicial de proceso monitorio en reclamación de gastos de comunidad, actuando el vicepresidente, redactada por abogado y con fundamentos de derecho	443

D)	Petición inicial de proceso monitorio actuando con abogado y procurador y formulando demanda frente a los litisconsortes, titulares anteriores y titulares registrales, e incluyendo fundamentos de derecho	446
E)	Petición inicial de proceso monitorio actuando con asistencia técnica de abogado, y formulando acumulación de pretensiones frente a varios vecinos morosos, fundamentos de derecho	452
2.	MEDIDAS CAUTELARES	458
A)	Solicitud de embargo preventivo antes de formularse la demanda de proceso monitorio	458
B)	Solicitud de mantenimiento de medidas cautelares solicitadas y adoptadas antes de la presentación de la demanda mediante «otrosí digo»	462
C)	Solicitud de anotación preventiva de demanda mediante «otrosí digo»	463
D)	Solicitud de embargo preventivo mediante «otrosí digo» para el caso de que se formule oposición	465
E)	Solicitud de embargo preventivo formulada con posterioridad de la demanda principal	566
F)	Solicitud de mantenimiento de medida cautelar tras sentencia absolutoria dictada en primera instancia	468
3.	PETICIONES COMPLEMENTARIAS O DE TRÁMITE, SEA MEDIANTE OTROSÍ O MEDIANTE ESCRITO «AD HOC»	470
A)	Solicitud mediante «otrosí digo» de práctica de averiguación de domicilio y práctica de requerimiento de pago mediante edictos	470
B)	Escrito solicitan el requerimiento mediante edictos	471
C)	Escrito atendiendo el requerimiento de pago mediante consignación, con solicitud de archivo de las actuaciones y liquidación de gastos de abogado y procurador	471
D)	Escrito solicitando el sobreseimiento por no haber presentado la comunidad demandada de juicio ordinario tras la oposición del deudor	473
4.	DECLINATORIA, OPOSICIÓN A LA MISMA Y RECURSOS	474
A)	Declinatoria con base en la falta de competencia territorial	474

B)	Oposición a la declinatoria por falta de competencia territorial	477
C)	Declinatoria con base en la falta de jurisdicción por convenio arbitral	478
D)	Preparación de recurso de apelación frente al auto que estima la declinatoria por falta de jurisdicción con base en el sometimiento a arbitraje	481
E)	Interposición de recurso de apelación frente al auto que estima la declinatoria por falta de jurisdicción con base en el sometimiento a arbitraje	482
4.	EJECUCIÓN	484
A)	Escrito de oposición del ejecutante a la oposición del ejecutado por motivos procesales y de fondo	484
B)	Escrito de «impugnación» del ejecutante a la oposición del ejecutado	487
C)	Terminación de la ejecución por satisfacción del ejecutante ..	488
5.	ESCRITOS DE OPOSICIÓN, APELACIÓN FRENTE A LA SENTENCIA QUE LA RESUELVE Y EJECUCIÓN PROVISIONAL DE LA MISMA	489
A)	Escritos de oposición	489
a)	<i>Escrito de Oposición, sin postulación por ser la cuantía inferior a 900 euros</i>	489
b)	<i>Oposición mediante escrito con postulación por ser la cuantía superior a 900 euros aunque inferior a 3.000 euros y sin fundamentos de derecho</i>	491
c)	<i>Escrito de oposición, con postulación por ser la cuantía superior a 3.000 euros, y con fundamentos de derecho</i>	492
d)	Escrito de oposición con abogado y procurador por ser la cuantía superior a 3.000 euros, basándose en que la propietaria del local es una mercantil en estado concursal	495
B)	Apelación frente a la sentencia que resuelve la oposición	497
a)	<i>Preparación de recurso de apelación contra la sentencia que resuelve la oposición desestimando la oposición y condenando al propietario moroso</i>	497
b)	<i>Interposición de recurso de apelación contra la sentencia que resuelve la oposición desestimando la oposición y condenando al propietario moroso</i>	498

c) <i>Escrito de oposición al recurso de apelación</i>	500
C) Demanda de ejecución provisional de sentencia de condena apelada antes de remitirse los autos a la Audiencia Provincial ..	501

ABREVIATURAS

AAP	Auto de la Audiencia Provincial
AC	Actualidad Civil
ADC	Anuario de Derecho Civil
AJPI	Auto de Juzgado de Primera Instancia
ARC	Aranzadi Civil
Art.	Artículo
ATS	Auto del Tribunal Supremo
BACM	Boletín Aranzadi Civil-Mercantil
BDED	Base de Datos de El Derecho
BIMJ	Boletín de Información del Ministerio de Justicia
CC	Código Civil
Ccom	Código de Comercio
CDC	Cuadernos de Derecho y Comercio
CDJ	Cuadernos de Derecho Judicial
CE	Constitución española de 1978
cit.	Citado/a (el trabajo/la obra)
coor.	Coordinador
CP	Código Penal
DF	Disposición Final
DGRN	Dirección General del Registro Notariado
Dir.	Director
DLL	Director La Ley
ed.	Edición
LA	Ley 60/2003, de 23 de diciembre de Arbitraje
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LC	Ley 22/2003, 9 julio, Concursal
LCCH	Ley Cambiaria y del Cheque