MOROSIDAD EN COMUNIDADES DE VECINOS

¿Es obligatorio pagar las cuotas de la comunidad? El Art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal establece la obligación de cada propietario de contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido.

¿Hay razones de exclusión del pago de las cuotas? No están contempladas por la ley. Salvo que la junta de propietarios autorice a un vecino a aplazar sus pagos el propietario, cualesquiera que sean sus circustancias debe paga sus cuotas.

¿Cuándo prescribe la reclamación de las cuotas de Comunidad? El tema no ha cambiado con la Ley de Reforma 8/1999 y por tanto el criterio general de la jurisprudencia es que la prescripción de los gastos comunes, cuotas ordinarias y extraordinarias es de quince años.

¿Qué porcentajes de morosidad se soportan en la actualidad? No existen registros al respecto, pero se estima que entre el 3% y 5%. El colegio de administradores de fincas de Madrid daba la cifra de 1350 millones de euros de adeudas hacia las comunidades de vecinos.

¿Qué ha cambiado con la crisis en la morosidad? La irrupción de dos colectivos. El de familias que nunca tuvieron problemas de pago pero que con situaciones de desempleo no han podido hacer frente a las cuotas y el de algunos bancos y cajas de ahorro que son propietarias de las viviendas a través de embargo y sistemáticamente dejan de pagar las cuotas de comunidad.

¿Qué pasos hay que seguir para el cobro de una deuda con vecino moroso?

1. La negociación amistosa. Hay que actuar con prontitud y ante la primera cuota impagada contactar con el vecino e intentar pactar el cobro en plazos claros. El primer pago (que puede ser una fracción del total) es conveniente que sea pactado para las siguientes 72 horas como muestra de intención de cumplimiento. Si se incumple lo pactado, se debe notificarse a la Junta de Propietarios, para contar con el respaldo de la misma. La no notificación y la espera por parte del administrador y/o presidente a la junta ordinaria es una clara dejación de responsabilidades que puede tener consecuencias sobre ambos.

2. Si el impago persiste o se agrava a través de junta ordinaria (si toca), o convocando una extraordinaria. Se debe añadir al orden del día un punto que haga referencia a la propuesta de tomar acciones judiciales contra el vecino moroso.

3. Comunicación al afectado de la decisión. Se le envía un burofax con acuse recibo y certificación de texto del acuerdo aprobado por la junta. a partir de ahí, el particular dispone de 15 días (plazo estandar) para pagar su deuda. En el escrito enviado se le advierte de la intención de la comunidad de iniciar un procedimiento monitorio y los consiguientes embargos, costas de abogado y procurador, intereses, etc. hasta poder llegar, a la subasta de la vivienda por el impago de los recibos comunitarios. Normalmente, la mayoría de los casos de morosidad acaban aquí con el moroso haciendo frente a sus pagos.

4. Presentar una demanda judicial llamada Petición Inicial de Proceso Monitorio ante el Juzgado de Primera Instancia del domicilio o residencia del deudor o, si no fueran conocidos, el del lugar en que el deudor pudiera ser hallado a efectos del requerimiento de pago por el Tribunal (y sólo en casos de Comunidades de Propietarios) será también competente el Juzgado del lugar en donde se halle la finca, a elección del solicitante. Es importante tener en cuenta que la presentación

de esta demanda en sede judicial se tiene que llevar a cabo en un plazo máximo de tres meses desde la fecha del acuerdo de la junta de propietarios en la que se convino hacer dicha reclamación al vecino moroso, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Código Civil.

¿Quién paga los gastos y costas del proceso? La comunidad tendrá que costear los burofaxes enviados y las costas de abogado y procurador. Pero, son reclamables en proceso monitorio. Por tanto, la comunidad adelanta el dinero, pero le puede recuperar (con intereses) a la finalización del proceso.

¿Qué suelen dictar las sentencias? El juez dictará un auto de ejecución contra los bienes del moroso por el importe debido, donde también se exigirá el pago de los intereses. Lo más habitual suele ser trabar un embargo sobre el inmueble, pero se puede embargar opcionalmente otros bienes como nominas, depósitos bancarios o, por ejemplo, la renta que paga el inquilino al propietario moroso, etc.

¿Y si el condenado se niega a pagar o se declara insolvente? En el caso de que el condenado se oponga, el juez dará un mes de plazo máximo para interponer en el juzgado una demanda judicial. Si el deudor se declara insolvente, el juzgado realizará una investigación de su patrimonio, y se procederá a embargar su casa y sus bienes para saldar las cantidades adeudadas, pagar los intereses de demora y los gastos empleados en llevar a cabo de procedimiento judicial, tales como el pago al abogado y al procurador.

¿Cuánto tiempo se tarda en resolver el proceso? Dependiendo de la carga de los juzgados entre 4 y 6 meses.

¿Se puede vender el piso con deudas pendientes a la comunidad? Sí, es perfectamente legal y de hecho es lo que habitualmente intentan los bancos y cajas que no pagan las comunidades de su parque de viviendas. El vendedor debe informar de las deudas pendientes (cargas de la vivienda al fin y al cabo) al

comprador y este liquidar la deuda durante el proceso de compra.

¿Y si el inmueble ya se ha subastado? Hay que dirigirse al nuevo propietario informándole de sus obligaciones y estableciendo como va a pagar los atrasos. Desde la adjudicación, el nuevo propietario sólo responde por la deuda correspondiente al año en curso y al anterior. El resto de la deuda si la hubiere es reclamable al anterior propietario.

¿Existen tasas judiciales en los procesos? Según la Ley de tasas, la cuantía que hay que ingresar dependerá del tipo de procedimiento que se vaya a interponer (como hemos dicho) y de la cuantía del mismo, es decir son dos variables por las que hay que pagar. La cuantía de la tasa que se paga por el tipo de procedimiento siempre será fija, pero además hay que añadirle el pago de otro importe de la tasa que será variable dependiendo del importe reclamado (hasta un millón de euros de cuantía reclamada se abonará el 0,50%). Están exentos de pagar tasas los procesos de reclamación de cantidad cuando la cuantía de las mismas no supere 2.000 euros. La ley de tasas está siendo revisada con importes a la baja, por tanto es posible que evoluciones a menores costes.