

El régimen de impago de los gastos comunes en las Comunidades de Propietarios

Alberto Martínez de Santos

Letrado de la A. de Justicia

Diario La Ley, Nº 10110, Sección Tribuna, 14 de Julio de 2022, **Wolters Kluwer**

• ÍNDICE

- [I. Introducción: ¿puede prohibirse el uso del ascensor en las comunidades de propietarios?](#)
- [II. La reclamación de la deuda por gastos de propiedad horizontal en el proceso monitorio](#)
- [III. El nuevo artículo veintiuno de la Ley de Propiedad Horizontal](#)

Normativa comentada

Jurisprudencia comentada

Resumen

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, ha modificado el art. 21 LPH en unos términos muy discutibles bajo la perspectiva de la realidad social y económica que vivimos y, que obligará a las Comunidades de propietarios y a los administradores a ser especialmente rigurosos con la liquidación de las deudas y la posterior reclamación judicial. En este trabajo se advertirán algunos de los interrogantes que surgen del nuevo régimen del impago de los gastos comunes y que deben solventarse desde una necesaria prudencia.

Palabras clave

Propiedad horizontal, Administrador, Cuotas, Morosidad, Proceso monitorio.

I. Introducción: ¿puede prohibirse el uso del ascensor en las comunidades de propietarios?

Se lee en el Preámbulo de la [Ley 10/2022, de 14 de junio \(LA LEY 13326/2022\)](#), de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que se han incluido determinadas

modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la [Ley 49/1960, de 21 de julio \(LA LEY 46/1960\)](#), *sobre propiedad horizontal*, aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común. Asimismo, se establece que el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del [art. 9.1 Ley 49/1960 \(LA LEY 46/1960\)](#); y en concordancia con lo señalado, se modifican igualmente las obligaciones del propietario, a los efectos de incluir la aportación a los mencionados gastos. Por último, *se introducen modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.*

He destacado el último párrafo en cursiva, porque aunque no sorprenda que el título de cualquier ley ya no responda a su contenido y haya que buscar en el articulado y sobre todo en sus disposiciones adicionales una posible reforma de leyes precedentes, en el caso del [art. 21 Ley de Propiedad Horizontal \(LA LEY 46/1960\)](#) no hablamos de una reforma, permítanme la repetición, sino de una nueva regulación de la reclamación de los gastos de las comunidades de propietarios. La modificación del precepto, que no aparecía en el Proyecto de Ley, fue debida a una enmienda del Grupo Parlamentario Plural, que se justificó en la clarificación del régimen de reclamación de la comunidad frente a situaciones de morosidad, describiendo todos los instrumentos disponibles para la comunidad como las medidas preventivas de carácter convencional, la reclamación judicial de la deuda y la mediación y el arbitraje.

No entraré a valorar la necesidad de la reforma, ni en los mecanismos con los que el legislador dota a los administradores de fincas para la reclamación judicial, pero también sorprende que estando en tramitación en el Congreso de los Diputados el Proyecto de Ley *de medidas de eficiencia procesal*, que impone en el orden jurisdiccional civil, con carácter general, como requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias para que sea admisible la demanda, en el caso de las comunidades de propietarios la reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, solo pueda (no deba) ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable. ¿Acaso no son las comunidades de propietarios y los conflictos que en ellas se originan, los litigios en los que un medio de solución de controversias debería desempeñar un papel relevante?

Y un último apunte sobre la reforma, que aunque escape del objeto de estas apresuradas líneas viene impuesto por el apartado 1 del nuevo art. 21 LPH, que autoriza a la junta de propietarios a acordar medidas disuasorias «*frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles*»

Llama la atención que la *morosidad* se califique como una especie de patología que afecta a un inmueble y, que su tratamiento consista en *establecer intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones*. La morosidad ni es una situación⁴¹, ni un problema del inmueble, sino de los comuneros que no satisfacen sus correspondientes cuotas⁴²; falta de pago que no suele tener otra respuesta que la judicial cuando la junta decide acudir a los órganos judiciales. Por esta razón no tiene ningún sentido que las medidas disuasorias no tengan reflejo en los estatutos de la comunidad, tratándose en el fondo de reglas sobre sus instalaciones, administración y gobierno (ex. art. 5 LPH) y menos aún que no se haya previsto ningún otro requisito sobre la adopción de tales acuerdos, como el de las mayorías necesarias para la aprobación.

Más aún, si la disuasión consiste en inducir o mover a alguien a cambiar de opinión o a desistir de un propósito, es evidente que las medidas deben aprobarse con anterioridad a que se produzca el comportamiento (la falta de pago), y con la unanimidad del art. 17.6 LPH ya que también se ha olvidado que los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hayan impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto (art. 15.2 LPH)

Si a la privación del voto le sumamos el error que consiste en emplear los vocablos *abusividad* y *desproporción*, de muy difícil aplicación en ámbitos tan reducidos y sobre todo el primero, porque no hay aquí ninguna posición de superioridad de la comunidad de propietarios respecto a sus integrantes: ¿qué impide, por ejemplo, privar del uso del ascensor al vecino moroso que habita en el cuarto y, fijar unos intereses de demora del 25% al que tiene su vivienda en el primero?

II. La reclamación de la deuda por gastos de propiedad horizontal en el proceso monitorio

Pero antes de seguir y para una mejor comprensión creo preferible la transcripción a doble columna de la redacción derogada y de la vigente del artículo veintiuno.

<p>Artículo veintiuno.</p> <p>1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.</p> <p>2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.</p> <p>3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.</p> <p>4. 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.</p> <p>En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.</p> <p>5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.</p> <p>El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo 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.</p> <p>6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, 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 (LA LEY 58/2000), los honorarios y derechos que</p>	<p>Artículo veintiuno. (Ley 10/2022 (LA LEY 13326/2022))</p> <p>1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, 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.</p> <p>2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El 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.</p> <p>3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen</p>
--	---

<p>devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor 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.</p>	<p>hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.</p> <p>4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.</p> <p>El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.</p> <p>5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, 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 (LA LEY 58/2000), los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. 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.</p> <p>6. 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.</p>
--	---

1. Los gastos comunes, la certificación del acuerdo de la junta y los gastos recuperables

El art. 9.e) LPH establece como una de las obligaciones del propietario de un piso o local en régimen de propiedad horizontal la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

En tales gastos se incluyen los ordinarios fijos, periódicos no fijos y aquellos cuya cuantía varía en función al consumo y uso, y los extraordinarios ocasionados por algún acontecimiento que determina su procedencia⁽⁴⁾. La obligación recae sobre el adquirente desde el momento en el que ingresa en la Comunidad de Propietarios, distinguiéndose los gastos ordinarios de los extraordinarios, en que los primeros son los necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, y no son individualizables o no individualizados, ni por tanto pueden ser imputados objetivamente a los diferentes pisos o locales, razones por las cuales su cuantía viene contemplada en el plan o presupuesto anual de gastos de la Comunidad, teniendo su origen de forma habitual y periódica y satisfaciéndose con las cantidades consignadas en los presupuestos anuales de la Comunidad; mientras que los extraordinarios, se generan sin periodicidad, en forma esporádica e imprevisible, sufragándose mediante desembolsos objeto de acuerdo y recaudación especial⁽⁴⁾.

Así que entendiendo que las cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de Propietarios de inmuebles urbanos ([art. 812.2.2 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)) son las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del art. 9 LPH, el [art. 812 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#) permite acudir al proceso monitorio cuando esa deuda se acredite mediante una certificación del impago; certificación que documenta un acuerdo de la comunidad que tiene por objeto la liquidación de una deuda pendiente y que se adopta una vez producido el impago de un recibo de gastos comunes (art. 21.2 LPH)⁽⁵⁾.

La exigencia de la certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios y la notificación a los propietarios afectados en la forma expuesta en el art. 9 LPH, se explica porque el procedimiento monitorio es un proceso especial por el que pueden exigirse, de un modo particularmente eficaz, determinadas deudas, debilitando la posición del demandado y reforzando la del actor y, por ello, es necesario cumplir los particulares requisitos exigidos por la ley, que, naturalmente, son más rigurosos que los precisos para promover un procedimiento ordinario⁽⁶⁾.

La certificación no han de contener la transcripción del acta, ni tan siquiera del acuerdo aprobatorio de la liquidación de deuda, sino una mención sucinta a los extremos del acuerdo relevantes al ejercicio de la acción de reclamación⁽⁷⁾. En efecto, la certeza, exigibilidad y liquidez de la deuda no viene decidida por la existencia formal de la certificación de saldo deudor: esta no es más que la constancia documental de la existencia de la deuda y el presupuesto de admisibilidad del proceso, siendo así que la razón última de la liquidez y exigibilidad están fuera del documento que reconoce su existencia, y esa causa no es otra

que el acuerdo de la junta de propietarios en el que se liquida la deuda y se decide reclamarla⁽⁸⁾.

Celebrada la junta y aprobado el acuerdo el art. 21.2 LPH se exige la presentación de la certificación por quien actúe como Secretario de la misma con el visto bueno del Presidente (art. 13.4 LPH)⁽⁹⁾, porque a través de la misma se busca garantizar, *ab initio*, la realidad de la deuda que se reclama, añadiendo al acuerdo de la Junta, el plus que supone que el Presidente o el Secretario de la Comunidad, en función de las atribuciones que les están legalmente conferidas, certifiquen la autenticidad de lo acordado, y confieran a los tribunales de justicia, la apariencia de derecho que se necesita para la admisibilidad del juicio monitorio⁽¹⁰⁾.

La falta de certificación o sus deficiencias es un defecto subsanable⁽¹¹⁾ y aunque no se requiera, en numerosas ocasiones se aporta el acta de la junta, si bien el verdadero problema de la documentación consiste en valorar si con la debida claridad se determina el origen del importe reclamado, su desglose y la referencia temporal del nacimiento de la deuda⁽¹²⁾.

Por tanto, la certificación debe incluir una liquidación lo más detallada posible y expresiva del origen de la deuda, el desglose de los conceptos y, en su caso, los periodos a que se refiere, con indicación de si se trata de cuotas ordinarias, extraordinarias o de fondo de reserva, y de ahí que no baste la mera expresión de un saldo deudor. Una certificación en la que se fije una cantidad alzada adeudada por un conjunto de comuneros, sin especificar lo adeudado por cada uno de ellos, debe ser inadmitida. Efectivamente, nuestros tribunales vienen considerando la concurrencia de las exigencias formales de la certificación de impago de gastos comunes como requisitos de procedibilidad, salvo que se trate de una mera irregularidad, como la omisión del visto bueno del presidente, que se ha considerado subsanable⁽¹³⁾. Cuestión distinta es que ese desglose no se contenga en la certificación, lo que no impediría la tramitación del monitorio en el caso de aparecer en el acta de la junta en la que se aprueba la liquidación, o en la solicitud de procedimiento monitorio, pero que en caso de oposición obligaría a valorar la certificación y si constituiría prueba suficiente para acreditar la deuda⁽¹⁴⁾.

La certificación debe expresar en su caso, los recargos por mora si estuviera aprobada en junta y la imposición de intereses para el caso de morosidad, sin que sea posible reclamar en el juicio monitorio, ni acumular en la ejecución (art. 578 LEC (LA LEY 58/2000)), otras deudas del copropietario moroso que no consten en la certificación, aun cuando sean debidas en el momento de iniciarlo (La Disp. final 1.ª LEC (LA LEY 58/2000) modificó la

redacción del art. 21.11 LPH que permitía la acumulación de reclamaciones durante el curso del proceso)⁽¹⁵⁾.

Por último, el párrafo tercero del art. 21 LPH sólo permite reclamar «*los gastos del requerimiento previo de pago*», expresión con la que se refiere al requerimiento extrajudicial (v. gr. el coste del burofax) y en que no se pueden englobar los honorarios extraprocesales de un abogado⁽¹⁶⁾.

2. La notificación al deudor y la intervención del presidente o del administrador

El art. 21 LPH establecía como un requisito *sine qua non* para utilizar este singular procedimiento que el acuerdo de la junta de propietarios aprobando la liquidación de la deuda se notificase al propietario afectado, notificación que en puridad es un auténtico requerimiento extrajudicial de pago y que deberá contener una copia literal del acuerdo en el que es preciso concretar la naturaleza, concepto, origen y fecha de la deuda⁽¹⁷⁾.

La ley no exige que la notificación se practique de una forma fehaciente (por acta notarial o acto de conciliación), pero es conveniente que se realice a través de cualquiera de los medios admitidos en derecho que permita dejar constancia y hacer prueba de su realidad, sin que sea preciso acreditar su recepción personal o su efectivo conocimiento. Resulta habitual la remisión de un burofax o el correo certificado con acuse de recibo⁽¹⁸⁾, pero en la actualidad el medio de comunicación suele estar sujeto a la organización interna de la propia comunidad y es habitual el empleo del correo electrónico.

En caso de imposibilidad de la comunicación, según establece el art. 9.1.h) LPH, deberá practicarse mediante su fijación en el tablón de anuncios o lugar visible de uso general destinado al efecto y, en tal caso, el mismo art. 9.1.h) LPH exige la expedición de una «*diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente*». Una copia o certificación de esta diligencia acreditará que se ha procedido de esta forma, siempre que a esta certificación se acompañe la documentación de los intentos fallidos de notificación⁽¹⁹⁾.

La decisión de interponer una demanda judicial pertenece a la propia comunidad, cuyo órgano soberano es la junta de propietarios, aunque en el supuesto de reclamaciones de cantidades a propietarios morosos por el proceso monitorio no es preciso que la junta de propietarios autorice expresamente al presidente de turno. Lo importante es que la comunidad declare su voluntad de reclamar al propietario moroso y dado que la propia junta

en la que se realice el acuerdo liquidatorio de la deuda correspondiente ya es una manifestación de tal voluntad, puede entenderse implícita la intención de reclamar⁽²⁰⁾.

En el caso del proceso monitorio puede facultarse al administrador para reclamar la deuda, siendo necesario el acuerdo en el que se exprese de forma clara y concluyente la manifestación de voluntad por parte de la comunidad⁽²¹⁾.

III. El nuevo artículo veintiuno de la Ley de Propiedad Horizontal

Hasta este punto hemos visto muy resumidamente (la casuística es inabordable) el régimen legal al que se sujetaban las deudas comunitarias para su reclamación judicial en el proceso monitorio y en particular las estrictas exigencias formales (certificaciones y notificaciones) debidas al debilitamiento de la posición del demandado.

Pues bien, dejando al margen de esta reflexión el primer apartado del nuevo art.21 LPH, al que antes dedique un breve comentario, parece que el proceso monitorio que se tramite en reclamación de los gastos comunes de las comunidades de propietarios bajo el amparo de la reforma, busca sancionar la morosidad mediante una multiplicación de la deuda y, por tanto, incentiva el empleo de los servicios de abogado y procurador en todas las reclamaciones de esta clase.

Escribo de propósito y no de la finalidad del legislador, porque como anoté, la reforma del mandato no aparecía en el proyecto de ley e incido en la multiplicación de la deuda, porque los verdaderos mecanismos para evitar la morosidad son los recogidos en los apartados 1 y 6 del artículo que nos ocupa que no se desarrollan; el primero con notables lagunas y el segundo de imposible inteligencia ya que, vuelvo a repetir, en el Proyecto de Ley de *medidas de eficiencia procesal* el empleo de la mediación-conciliación o el arbitraje es un presupuesto de admisión a trámite a la demanda, no una facultad de la parte demandante.

1. Los gastos comunes del art. 21.2 y 3 LPH

La nueva reclamación monitoria aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, comprende todas las cantidades que sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva.

Ignoro si la referencia expresa a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, implica que únicamente podrán emplear el monitorio especial las constituidas con arreglo a lo dispuesto en el art. 2, letra a) LPH⁽²²⁾ y, la razón por la que se suprime la remisión al art. 9, letras e) y f) LPH —probablemente se deba a la búsqueda de la mayor claridad que

justificó la enmienda—, pues no se añade nada nuevo a la doctrina jurisprudencial en la materia sobre el gasto común reclamable, pero sí son ciertamente relevantes las modificaciones respecto a los requisitos legalmente exigibles. A ellas dedicaré unas reflexiones, que bien pudieran incurrir en errores de lectura y de exégesis y en las que evito el análisis sobre la legitimación pasiva, porque junto a la prescindible referencia a la posibilidad de requerir de pago al titular registral que se contiene en el art. 21.2 LPH (no se distingue entre el anterior titular y el nuevo adquirente lo que puede producir cierta confusión), se olvida que el principal problema en esta sede se encuentra en las reclamaciones contra las herencias yacentes, lo que desde luego precisa un estudio más sosegado que el que se ha realizado para esta reforma.

En primer lugar, se autoriza al secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, a exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través del monitorio, sin que sea necesario el visto bueno del presidente en el certificado del acuerdo de liquidación de la deuda cuando se emita por un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda.

En segundo lugar, junto a la certificación deberá aportarse el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días.

Y, por último y en tercer lugar, se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

La falta de definición sobre lo que debe entenderse por *secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida* obligar a valorar la calificación jurídica de su relación con la comunidad de propietarios, así como el régimen jurídico aplicable a la misma y aunque se trate de una cuestión controvertida (mandato o contrato mixto de arrendamiento de servicios y de mandato), la doctrina y la jurisprudencia señalan que nota esencial de este tipo de contratos (mandato, arrendamiento de servicios), es la de que en ellos prima la confianza que inspira las cualidades de la persona con la que se contrata; pues el administrador de fincas es un colaborador activo de la comunidad de propietarios, de cuyos órganos de gobierno forma parte (art. 13 LPH)⁽²³⁾.

En consecuencia a la hora de determinar el alcance y obligaciones que en cada caso pudieran acordar las partes, la autonomía de la voluntad ha de ajustarse a la [Ley de propiedad horizontal \(LA LEY 46/1960\)](#), en la que de manera expresa e imperativa se regulan determinados aspectos de dicha relación y, por otro lado, debe tenerse en cuenta que las Comunidades de Propietarios tienen la consideración de consumidores, siéndoles de aplicación la normativa protectora de dicha condición⁽²⁴⁾.

De lo dicho se concluye que debe precisarse con absoluta claridad cual es la *cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida*, porque la normativa en vigor es notoriamente insuficiente⁽²⁵⁾ y no creo bastante la simple colegiación; o, en otro caso, es recomendable que las comunidades de propietarios y los administradores de fincas pacten en un contrato los términos de su relación (singularmente los gastos y costes de la reclamación judicial de la deuda y sobre todo qué debe entenderse por unos y otros), lo que evitará conflictos posteriores con la comunidad y con los propietarios a quienes se reclame gastos comunes en el monitorio especial.

2. La certificación del acuerdo de la junta y la notificación al deudor

En la certificación deberá constar el importe adeudado y su desglose y podrán incluirse en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

Nótese que se vincula la ampliación en la *petición inicial del procedimiento* a la notificación de la deuda y, por evidentes razones de seguridad jurídica que no hace falta explicar, aquella deberá realizarse en la forma prevista en el art. 9 h) LPH o, en la forma y medio que hayan pactado por unanimidad los comuneros. Les pongo un ejemplo: si la comunidad ha acordado que las notificaciones se realicen por correo electrónico (lo que es cada vez más frecuente) se cumplirá el requisito del art. 21.3 LPH, cuando el Secretario Administrador envíe el correo y haga uso del tablón de anuncios con idéntica finalidad. En otro caso, y como el mandato guarda silencio sobre el domicilio, deberá tenerse constancia de la recepción de la comunicación en los términos del art. 9 h) LPH y, en su defecto, acudir a la comunicación edictal.

Pero mayores interrogantes suscita la ampliación por *las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda* ya que su reclamación en la demanda monitoria queda al criterio del Secretario administrador. Entiendo que una prudente lectura del artículo aconseja que en la junta de propietarios en la que se autorice al administrador a exigir

judicialmente el pago de la deuda, se determine la deuda, su desglose y su posible ampliación, no siendo admisible que con posterioridad a la misma se convoque una nueva junta en la que se liquide una deuda por un concepto distinto, incluyéndose esa cantidad sin otro requisito en la demanda monitoria. En suma, las *cuotas aprobadas que se devenguen* deberán ser las correspondientes al presupuesto anual de gastos de la Comunidad, que tienen su origen de forma habitual y periódica, satisfaciéndose con las cantidades consignadas en los presupuestos anuales de la Comunidad.

Téngase en cuenta además que la ley no prevé plazo o término para que se realice la notificación al deudor y que además podrán incluirse en la demanda los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, con lo que el incremento de esta puede ser considerable. Y ¿qué gastos y costes podrían reclamarse? Obsérvese que habiendo desaparecido el requerimiento de pago del art. 21.3 LPH (redacción derogada) nos estamos refiriendo a los gastos de correo o burofax, en el caso de emplearse y, a los costes de la propia demanda monitoria cuando se presente por el administrador, lo que cuando menos se antoja sorprendente ya que sitúa a efectos de costas (no otra cosa sería el importe a facturar por la demanda monitoria) en posición de igualdad a los abogados y a los administradores de fincas y abre la puerta, además, a un segundo interrogante: ¿si estamos hablando de costas es posible que desde la presentación de la reclamación monitoria, entre en juego la prohibición de la reclamación de derechos correspondientes a escritos y actuaciones que sean inútiles, superfluas o no autorizadas por la ley del art. 243.2 LEC?

3. La tasación de costas por los honorarios y derechos que se devenguen en la ejecución

La novedad que introduce la reforma en las costas es que cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador el deudor deberá pagar los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso.

Ello supone el reconocimiento legal de la existencia de un segundo proceso, el de ejecución posterior al requerimiento de pago del monitorio y que aunque no supere los 2000 euros, podrán también repercutirse en las costas el abogado y el procurador, haciendo de igual condición al deudor que no comparece en el procedimiento monitorio que a quien atendió el requerimiento de pago, pues en ambos casos habría existido un incumplimiento de la obligación que llevó a la comunidad de propietarios a acudir a la vía judicial [\(26\)](#).

Esto hace que, respecto a la cuestión relativa a la intervención de abogado y procurador en el proceso de ejecución, no se aplique el [art. 539 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#), pues a diferencia del derogado art. 21.6 LPH ahora existe una cita expresa a los honorarios y derechos de la ejecución. Acogiéndose con ello la doctrina que entendía que la aplicación del citado artículo de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(LA LEY 58/2000\)](#) conllevaba a una consecuencia ilógica, como era la de que si el deudor pagaba tras el requerimiento, se incluyesen las costas de los profesionales, mientras que si se despachaba ejecución y se seguía la vía de apremio, la comunidad de propietarios debía pagar a los profesionales de los que se había servido para una fase mucho más compleja y dilatada que la anterior, lo cual, suponía un desembolso para la misma en muchos casos superior a la cuantía de la deuda, lo que a todas luces resultaba contrario al espíritu de la norma especial que perseguía la indemnidad de la economía de la comunidad⁽²⁷⁾.

Y porque lo pretendido por el legislador es la protección de la economía de las comunidades de propietarios, el inciso final del art 21.6 LPH señalaba que de haber obligación al pago de costas por parte del demandado se incluyesen en ellas los honorarios de abogado y los derechos de procurador derivados de su intervención, *aunque no hubiera sido preceptivo*. Esta frase entrecomillada dejaba sin efecto en este ámbito específico (propiedad horizontal) la exigencia de que la ejecución del monitorio se siguiera por cuantía superior a los 2000 euros; aunque fuera por cuantía inferior, eran exigibles los honorarios y derechos de los profesionales.