

PROCEDIMIENTO

MONITORIO

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

NOVEDADES TRAS LA REFORMA DE JUNIO DE 2022

(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)

DESTACAMOS

- La junta de propietarios podrá acordar **medidas disuasorias frente a la morosidad** como intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones. Estas medidas 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.

- El **proceso monitorio especial** ([art. 812.2 LEC](#)) podrá usarse para reclamar gastos comunes de todo tipo o aportaciones al fondo de reserva. Podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.

1. El punto de partida de este procedimiento **monitorio «especial»** es la facultad de la comunidad de propietarios acreedora de reclamar, a los propietarios de inmuebles pertenecientes a la misma, las deudas de manera ágil y rápida.

2. Posibilidad de que la comunidad pueda acordar medidas disuasorias frente a la morosidad, citando como ejemplo, el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones. Estas medidas tienen las siguientes limitaciones:

No podrán reputarse abusivas o desproporcionadas.

No podrán afectar a la habitabilidad de los inmuebles.

No podrán tener carácter retroactivo.

3. Podrán reclamarse a través de este todas las cantidades que le sean debidas a la comunidad en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva.

Al igual que ocurre en el procedimiento monitorio general, la deuda reclamada debe ser siempre:

Determinada.

Dineraria.

Vencida.

Líquida.

Exigible.

- Se permite la **notificación al deudor**, de forma subsidiaria en el **tablón de anuncios** o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días.
- El **certificado** del acuerdo de liquidación de la deuda, que acompañará a la demanda, lo emitirá el secretario de la comunidad con el visto bueno (con

excepciones) del presidente. En este certificado deberá constar el **importe adeudado y su desglose**.

– 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

