



Introducción al uso del

Procedimiento Monitorio

como herramienta para la reclamación eficaz de
cantidades adeudadas por propietarios a las
Comunidades de Propietarios

© Natalio López Valenzuela, 2008

Reservados todos los derechos. Quedan rigurosamente prohibidas, sin la autorización escrita de los titulares del copyright, bajo las sanciones establecidas en las leyes, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, incluidos la reprografía o el tratamiento informático, así como la distribución de ejemplares de la misma mediante alquiler o préstamo públicos.

Introducción al uso del

Procedimiento Monitorio

como herramienta para la reclamación eficaz de cantidades adeudadas por propietarios a las

Comunidades de Propietarios

1. Esencia del procedimiento monitorio

Se trata de un procedimiento rápido, especialmente pensado para las Comunidades de Propietarios y en el que no es preceptiva la intervención de abogado ni de procurador.

Por medio del procedimiento monitorio, el acreedor solicita del Juzgado que reclame al deudor moroso para que éste pague la cantidad que adeuda.

Se ha de reclamar una **deuda inferior a 30.000 €** porque en caso contrario no es utilizable este procedimiento y habrá que acudir al procedimiento declarativo normal (*véase el apartado 14. El otro procedimiento distinto del monitorio. El procedimiento declarativo en la página 9*)

2. Comienzo del proceso

El procedimiento comienza mediante la presentación por parte del representante legal de la Comunidad de Propietarios (*El Presidente*) de un escrito, para cuyo fin puede usarse el [Formulario N° 1, Impreso de reclamación por procedimiento monitorio.doc](#) que encuentra en nuestra web. A través de él se solicita del Juzgado que reclame a un propietario moroso que pague su deuda.

A este escrito ha de adjuntarse los documentos a que nos referimos a continuación.

Nótese que en este escrito habrá que advertirse (*en caso de que así sea*) que se va a intervenir asistido de abogado y procurador, de forma que el demandado pueda comparecer también asistido de su abogado y su procurador, para no crearle indefensión.

3. Documentos a aportar con la solicitud inicial

1. **Documento(s) que acredite(n) que quien firma la solicitud es realmente el representante legal.** Bastará con una certificación expedida por el Secretario que acredite este extremo. Puede usarse para ello el [Formulario N° 2, acreditación de la representación](#)

[legal del demandante.doc](#), que se encuentra en nuestra web. Pudiera suceder que el Juzgado solicitase la aportación del libro de actas para constatar este hecho.

2. **Documento(s) que acredite(n) la deuda y los demás requisitos exigidos por la Ley.** Bastará con una certificación expedida por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, en la que se acredite:
 - a. **La realidad de la deuda y su naturaleza como cuotas a pagar por el propietario a la Comunidad de Propietarios.**
 - b. **Que la deuda es líquida** (*es decir, que se sabe con certeza la cuantía de la deuda y no que ésta está pendiente de cuantificar porque, por ejemplo, se necesite que un perito cuantifique los daños o algo por el estilo*)
 - c. **Que es exigible** (*es decir, que ya se debía haber pagado y no que está legítimamente aplazada. Por ejemplo, no se puede reclamar una derrama cuyo pago se aprobó para dentro de dos meses, aún cuando estemos seguros de que el propietario no pagará*).
 - d. **Que se ha celebrado Junta en la que se ha aprobado la liquidación de la deuda y la reclamación de ésta.** Se pretende con ello que el Presidente no reclame a su antojo, sino sólo cuando la Junta lo conozca y lo autorice.

Estudiamos cómo convocar esta junta y cómo redactar el acta en el apartado 4. La aprobación de la deuda por la Junta.

- e. **Que se ha notificado a los morosos la existencia de la deuda** por el procedimiento previsto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, concediéndoles a éstos un plazo prudente para su pago. El plazo normalmente aceptado es de 20 días naturales a partir de la recepción de la notificación, por ser este el plazo que la Ley concede a quien ha sido condenado por sentencia firme para pagar antes de que el acreedor pueda presentar una demanda ejecutiva. No se hace necesaria la notificación cuando el propietario se hallaba presente en la Junta y se dio por notificado.

Estudiamos el método de notificación en el apartado 5. La notificación de la deuda al moroso.

Para acreditar estos extremos puede usarse tanto el [Formulario N° 3, certificación de deuda y autorización para demanda.doc](#) como el [Formulario N° 7, notificación a través del tablón de anuncios.doc](#) que se encuentra en nuestra web.

4. La aprobación de la deuda por la Junta.

Tal y como hemos visto, es necesario convocar una junta en la que uno de los puntos del Orden del día sea el estudio y aprobación de la liquidación de las deudas de los propietarios morosos y la adopción del acuerdo de proceder a demandar judicialmente.

Para ello hemos de incluir en el Orden del día un punto redactado en tal sentido, para lo que podemos usar el [Formulario N° 4, punto a incluir en el Orden del Día de la Junta.doc](#) que se encuentra en nuestra web.

Si prevemos que el propietario moroso no acudirá a la Junta y que puede negar haber recibido la convocatoria a ésta, se hace recomendable enviarle la notificación por **burofax** con certificación de texto y acuse de recibo, así como **publicar el texto de la convocatoria en el tablón de anuncios** o lugar que haga sus veces.

La Junta deberá aprobar tanto las cuantías exactas que deba cada propietario como el acuerdo de proceder judicialmente contra él y así debe constar en acta. Para ello redactaremos el texto del acta como aparece en el [Formulario N° 5, redacción del acta donde se aprueba la deuda.doc](#). Nótese que aparece cada uno de los propietarios con el importe exacto de su deuda.

5. La notificación de la deuda al moroso

Una vez que la Junta ha acordado demandar y ha aprobado la cuantía exacta por la que demandar, se hace necesario, por exigencias legales, comunicar dicho extremo al propietario moroso. Para ello podemos usar varios métodos:

- A. Recomendamos la notificación por **burofax** con certificación de texto y acuse de recibo. No consideramos suficiente el envío de una carta con acuse de recibo porque esto permitiría al propietario moroso alegar que la carta estaba vacía o que contenía otra cosa, y nuestro acuse de recibo nos permite acreditar que se envió un sobre pero no qué es lo que éste contenía.

Para ello usaremos el [Formulario N° 6, comunicación a través de burofax al propietario moroso.doc](#) que se incluye en el Anexo.

- B. Paralelamente al envío del burofax y por si acaso el propietario se negara a recibirlo, recomendamos la **publicación del acta en el tablón de anuncios** o lugar que haga sus veces. De esta manera podremos acreditar la comunicación tanto si el propietario recibe el burofax como si no.

Este sistema, previsto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, permite notificar a aquel propietario que no se hallare presente en su domicilio de notificaciones (*el de la vivienda objeto de la reclamación a no ser que haya notificado otro domicilio distinto en territorio español al Secretario de la Comunidad*) a través de anuncios publicados en el

tablón de anuncios o lugar que haga sus veces, siempre que el Secretario y el Presidente certifiquen dicha publicación.

Para ello usaremos el [Formulario Nº 7, notificación a través del tablón de anuncios.doc](#), que, una vez relleno, expondremos en el tablón de anuncios (*o lugar que haga sus veces*) por un **tiempo mínimo de 3 días**, pasado el cual lo retiraremos y rellenaremos la parte final del impreso, la que sirve para certificar que el mismo ha estado expuesto durante todo ese tiempo.

Si, durante el tiempo de exposición, desapareciera el impreso del tablón de anuncios o lugar en el que hubiera sido puesto, se volverá a poner rápidamente otra copia, respetando las fechas iniciales, sin mayor inconveniente.

- C. En el caso de haber **portero o conserje** en la finca también puede ser usado éste para comunicarle al propietario moroso el acta. Para ello le pediremos al empleado de la finca que le entregue un ejemplar del acta al propietario y que le haga firmar un recibo. Si se negase a firmar el recibo podemos certificar este extremo y, en caso necesario, podríamos citar como testigo al empleado de la finca que acreditará que el acta le fue entregada al propietario pese a que éste no quiso firmar el recibo.

6. Juzgado ante el cual se ha de presentar la solicitud

La demanda de juicio monitorio habrá de presentarse siempre ante el **Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se halla la finca**.

Para saber cuales son los juzgados competentes puede consultarse la página web del Ministerio de Justicia, www.mjusticia.es haciendo clic en la opción “Direcciones y teléfonos”, subopción “Partidos judiciales”. Ahí nos aparecerá un mapa con las Comunidades Autónomas. Pinchando en la Comunidad Autónoma que nos interesa saldrá una relación de Provincias. Haciendo clic en la provincia aparecerán los partidos judiciales y si seleccionamos uno de ellos se nos indicarán las poblaciones que pertenecen a dicho partido judicial.

Desde esta misma página podremos conocer las direcciones y teléfonos de los diversos juzgados.

7. A quien demandar

Conviene disponer de, al menos, una nota simple del Registro de la Propiedad para estar seguros de que demandamos al titular registral, ya que la Ley nos obliga a demandar a éste aunque sepamos que no es el verdadero propietario. Por eso, en el supuesto (*raro*) de que alguien haya comprado una vivienda y no tenga su título inscrito, es decir, que no aparezca como titular registral de ésta, habremos de demandar a aquel que nos consta que es el verdadero propietario (*porque, por ejemplo, nos haya hecho llegar una copia de su escritura de compra aún no inscrita*) conjuntamente con el titular registral.

En el caso de matrimonio en régimen de gananciales habremos de demandar a ambos cónyuges.

En el caso de múltiples propietarios (*sea cual sea el vínculo que les une*) habremos de demandar a todos los copropietarios.

En el caso de que el titular anterior de la vivienda o local hubiera de responder solidariamente al pago de la deuda (*véase artículo 9º letra e*) de la *Ley de Propiedad Horizontal*) habrá de demandarse a éste junto con los nuevos propietarios.

8. Cómo se desarrolla el procedimiento monitorio

Una vez presentado el [escrito de inicio de juicio monitorio](#) con los [documentos que deben acompañarlo](#), el Juzgado analizará, primero que nada, que la documentación es correcta y cumple los requisitos y que él es el competente para juzgar el asunto.

Si el Juzgado detectara cualquier deficiencia en ese sentido nos pedirá que la resolvamos. Por ejemplo, puede que nos pide que aclaremos la deuda si no está clara la cuantía o puede que acreditemos más en profundidad que el firmante del escrito es el presidente de la Comunidad.

En el caso de que la documentación sea correcta y que no exista ningún otro defecto que le impida pasar a entender del asunto, **el Juzgado admitirá la demanda a trámite y requerirá al demandado por 20 días para que comparezca y alegue** por escrito las causas por las que no paga, advirtiéndole que, en caso contrario despachará ejecución contra él (*es decir, embargará sus bienes*).

9. Cómo acaba un procedimiento monitorio

Una vez que el demandado haya recibido el escrito del Juzgado puede suceder que:

- a) No comparezca ni conteste en el plazo de 20 días. Entonces el juicio finaliza mediante un Auto que condena al demandado al pago de la cantidad reclamada y despacha ejecución. En este caso ese Auto es ya un título ejecutivo con el que se puede iniciar un procedimiento ejecutivo para embargar los bienes y derechos del deudor, tales como sus cuentas bancarias, su nómina o sus propiedades. El juicio ejecutivo es un procedimiento judicial distinto que requiere la intervención de abogado y procurador.
- b) Comparezca y reconozca la deuda. Dispone en tal caso del resto de los 20 días para pagarla. De no hacerlo sucederá igual que en el caso anterior.
- c) Que pague en el plazo de los 20 días concedidos. Finalizará entonces el juicio y se pondrá el dinero a disposición de la Comunidad.

- d) Que comparezca y se oponga al proceso, alegando cualquier causa (*algunos Juzgados admiten la oposición incluso sin alegar causa*). Entonces finaliza el procedimiento del juicio monitorio y, en función de la cuantía que se esté reclamando sucederá:
- a. Si la deuda reclamada es inferior a 3.000 €, continúa el juicio por los trámites del Juicio Verbal. El Juzgado comunicará a la Comunidad el escrito de oposición del demandado y citará a las partes para la vista del juicio. A esta vista tiene que comparecer la Comunidad asistida de abogado y procurador.
 - b. Si la deuda reclamada es superior a 3.000 € el Juzgado comunicará a la Comunidad el escrito de oposición del deudor y si esta estuviera interesada en continuar el pleito dispondrá de 20 días para presentar una demanda de juicio ordinario. Para este proceso se requiere la asistencia de abogado y procurador.

En el caso de que el deudor se oponga al juicio monitorio, obligando con ello a seguir el juicio por los trámites del proceso verbal u ordinario, para evitar que se trate de una simple maniobra dilatoria del moroso, la Comunidad puede pedir el embargo preventivo de los bienes del deudor que se ha opuesto al procedimiento monitorio y sin necesidad de prestar fianza.

Un proceso monitorio también puede acabar porque el Juzgado conceda a la Comunidad un plazo para que subsane algún defecto en el escrito de demanda y **la Comunidad deje pasar el plazo sin subsanar dicho defecto**.

Nótese también que **el proceso puede dilatarse** por mucho tiempo si el Juzgado no consigue localizar al propietario moroso para comunicarle el escrito de demanda, cosa que, de suceder, obliga a la Comunidad a mostrar mayor diligencia en la averiguación del domicilio. En tal caso recomendamos usar los servicios de un abogado.

10. Cantidades que ha de pagar el moroso condenado

Tanto si el propietario moroso reconoce la deuda como si deja pasar el tiempo sin contestar a la demanda de procedimiento monitorio habrá de pagar las siguientes cantidades:

- a) **Los gastos de la notificación previa** a que nos hemos referido en el apartado 5. La notificación de la deuda al moroso, en la página 4. No obstante dichos gastos habrán de ser acreditados ante el Juzgado y conviene que se incluyan ya en la petición inicial, tal y como hace el formulario propuesto por nosotros.
- b) **Las costas de los honorarios de abogado y procurador** cuando éstos hayan sido utilizados y por la parte que no superen los límites legales previstos en el artículo 394.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (*que impone un límite en las costas de 1/3 de la cuantía reclamada*)
- c) **Los intereses de demora** (*el interés legal del dinero incrementado en 2 puntos*) desde el momento en que se despache ejecución.

No se le condenarán a dichas costas cuando sea condenado a pagar sólo una parte de la deuda por haber acreditado tener pagada la otra parte.

11. ¿Puedo ampliar el importe de la demanda por el aumento de la deuda como consecuencia de los nuevos recibos puestos al cobro y no pagados por el propietario moroso?

Si. El número 11 del artículo 21 de la LPH establece expresamente que podrán acumularse durante el curso del proceso monitorio las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda, pero habrá de aportarse una nueva certificación del acuerdo aprobatorio de la liquidación, con los mismos requisitos que la inicial.

Esto es posible incluso en la fase de ejecución de la sentencia, por lo que una vez que se están embargando los bienes del deudor será posible

12. Honorarios que puedes cobrar por hacer esto tú solo

Puedes utilizar estos consejos y nuestros formularios para plantear tu mismo los procedimientos monitorios de tus Comunidades.

En tal caso debes saber que el [baremo de honorarios mínimos recomendados por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid](#) establece que:

- Por la preparación, presentación y gestión completa de aquellas demandas judiciales que no requieran la intervención de profesionales del derecho y la comunidad encargase dicha gestión al Administrador, este percibirá como norma orientativa la cantidad de **300 Euros**.

13. Honorarios que te cobramos nosotros por hacer esto por ti

En cambio, los honorarios recomendados por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid para la redacción de la petición inicial de un procedimiento monitorio ascienden a **180 Euros**.

Por eso te ofrecemos una doble posibilidad:

A) La Comunidad de Propietarios te encarga a ti la gestión de los monitorios y tu nos los encargas a nosotros. En tal caso te cobraremos nuestros honorarios y tu podrás cobrar a la Comunidad los tuyos, consiguiendo con la diferencia mayores ingresos para tu despacho.

Si nos encargas tus monitorios, en lugar de hacerlos tú directamente, podrás tener la garantía de que el asunto se lleva adelante por un despacho de abogados especializado que chequeará desde el principio que los pasos previos han sido dados correctamente y que ya conocerá el

asunto para el caso de que el propietario moroso se oponga o se haga necesario ejecutar la sentencia.

- B) Puedes encargarnos tus monitorios directamente a nosotros como abogados independientes. Nos encargaremos del caso sin cobrar nada con carácter previo, sólo cobraremos los honorarios oficiales del Colegio de Abogados de Madrid (*180 € por monitorio*) cuando pague el cliente moroso.¹

Si deseas encargarnos tus monitorios o precisas más información al respecto no dudes en contactar con nosotros por cualquiera de los siguientes métodos:

Teléfono 91 542 25 99
Fax 91 541 57 12
info@ceaf-online.com

14. El otro procedimiento distinto del monitorio. El procedimiento declarativo

Has de saber que no es obligatorio usar el procedimiento monitorio. De hecho a veces no es ni tan siquiera recomendable porque puede ofrecer al moroso una oportunidad más para que siga demorando su pago, oponiéndose al monitorio alegando cualquier causa, incluso inexistente (por ejemplo, que está en condiciones de acreditar que la Comunidad, a su vez, le adeuda a él otras cuantías, sin necesidad de explicar cuáles ni por qué motivos), aunque es bueno recordar que, en tal caso, se puede solicitar que el moroso ingrese en la cuenta del Juzgado (*o avale*) las cantidades que adeuda antes de oponerse.

Por tanto, se puede acudir directamente al procedimiento declarativo normal, si bien no debes olvidar que el procedimiento monitorio es un procedimiento rápido y habitualmente útil para conseguir que los morosos paguen.

Este procedimiento puede comenzar bien porque se haya presentado directamente una demanda para iniciar este tipo de procedimiento o bien como consecuencia de que el moroso se haya opuesto a la demanda en el Procedimiento Monitorio anteriormente iniciado.

En función de la cuantía que se esté reclamando, el proceso declarativo puede ser uno de los dos siguientes tipos:

- A) **Procedimiento Verbal.** Si se está reclamando una cuantía inferior a 3.000 Euros. Es un procedimiento más complicado que el monitorio pero más simple que el procedimiento ordinario que veremos a continuación.
- B) **Procedimiento Ordinario.** Si se está reclamando una cuantía igual o superior a 3.000 Euros. Es el procedimiento normal. Consta de una “vista previa” en el que el Juez intenta

¹ Condicionado a que del estudio previo de la documentación no resulte que ésta es inviable o está mal documentada.

que las partes lleguen a un acuerdo y, de no conseguirlo, se establecen definitivamente las pretensiones de las partes y los medios de prueba de que pretendan valerse, resolviéndose también cualquier cuestión incidental planteada. Posteriormente, en otro día, se celebra el juicio, en el que se analizan las pruebas, se desarrollan los interrogatorios de los testigos, de los peritos, etc., y los abogados de cada parte realizan el alegato de sus conclusiones finales, quedando el juicio visto para Sentencia.

En cualquier caso, tanto en el procedimiento verbal como en el ordinario, **es preceptiva la intervención de abogado y procurador.**

Los **honorarios** que te cobramos nosotros por hacer esto son los mínimos recomendados por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, que consisten en un porcentaje de la cantidad reclamada que va disminuyendo a medida que aumenta la cuantía. A modo de referencia ponemos algunas cuantías:

Tipo Juicio	Cuantía reclamada	Honorarios
Juicio Verbal	1.000 €	333 € *
	2.000 €	666 € *
Juicio Ordinario	3.000 €	1.000 € *
	4.000 €	1.333 € *
	5.000 €	1.446 € **
	6.000 €	1.446 € **
	7.000 €	1.446 € **
	8.000 €	1.500 €
	9.000 €	1.650 €
	10.000 €	1.800 €
	11.000 €	1.950 €
	12.000 €	2.100 €
	13.000 €	2.250 €
	14.000 €	2.400 €
	15.000 €	2.550 €
20.000 €	3.200 €	
25.000 €	3.700 €	

En cualquier caso tenemos unos honorarios mínimos por cada juicio fijados en 333 € para un Juicio Verbal² y en 1.000 € para un Juicio Ordinario³. No olvides que los honorarios los pagará el propietario moroso que, salvo imponderables, será condenado en costas.

También en estos casos podemos llegar a acuerdos en función de los cuales la Comunidad puede encargarnos los asuntos sin provisión de fondos previa, autorizándonos a percibir nuestros honorarios de la cantidad que en su día pague el propietario moroso que, previsiblemente, será condenado en costas.

Además, si nos encargas los juicios de tus comunidades puedes conseguir otras ventajas de nuestro despacho. Contacta con nosotros sin ningún compromiso para iniciar nuestra colaboración.

* Aplicado el tope máximo de 1/3 de la cuantía según el artº 394.3 LEC

** Aplicados honorarios mínimos del Colegio para el Juicio Ordinario: 1.446 €

² Los honorarios mínimos recomendados por el Colegio de Abogados para un Juicio Verbal son de 903 €

³ Los honorarios mínimos recomendados por el Colegio de Abogados para un Juicio Ordinario son de 1.446 €