

'Lo que usted debe saber para llevarse bien con sus vecinos (tercera parte)'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 8 de noviembre de 2018, jueves

Reclamación a morosos: requisitos. Certificación previa del acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando la deuda, firmada por el secretario con el visto bueno del presidente. Notificación del acuerdo al deudor. El proceso se inicia por demanda sucinta acompañada de la certificación de la deuda. Presentada la demanda, el juez requiere al demandado para que, en el plazo de 20 días, abone la deuda. Si no la reconoce, puede realizar escrito de oposición.

El requerimiento debe de efectuarse en el domicilio designado por el deudor, o en su defecto, en el propio piso o local. Si el demandado no comparece o no se opone a la demanda, el Juez dictará ejecución por la cantidad adeudada más los intereses, costas y gastos extrajudiciales. Si el deudor se opone al pago, el Juez seguirá la tramitación del juicio verbal, pudiendo solicitarse el embargo preventivo. Si el deudor alega pluspetición, sólo se admitirá la oposición si acredita haber pagado o puesto a disposición del demandante, antes de la interposición de la demanda, la suma que reconoce como debida. Se impondrán las costas al litigante que hubiere visto totalmente desestimadas sus pretensiones. Si se estima parcialmente la demanda, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por la mitad. La condena en costas incluirá honorarios de abogado y procurador de la parte vencedora, si se hubiese requerido sus servicios en el proceso.

Créditos contra la comunidad: La comunidad responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento.

Complejos inmobiliarios: Se aplicará a los complejos inmobiliarios que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, y siempre que los titulares participen en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Puede constituirse en una comunidad de propietarios (acuerdo de unanimidad) o en una agrupación de comunidades de propietarios (acuerdo de mayoría simple). En ambos casos se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal. Los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas anteriormente, les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal.

Fondo de reserva: Se constituye en el momento de aprobarse el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior en ningún momento al 5% del presupuesto. Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva.