

Prólogo	7
Introducción	17
1. Realidad social	18
2. Breves comentarios a la última reforma de calado de la LPH. Reforma llevada a cabo por la Disposición Final Primera de la Ley 8/2013 de 26 de Junio de 2013	24
3. La cultura del impago.	25
4. Conceptos de morosidad y mora.	26
 CAPÍTULO I. Sujeto activo. La comunidad de propietarios	 31
 CAPÍTULO II. Sujeto pasivo. El vecino y propietario	 39
1. Crédito: acreedor; deudor	39
2. Mancomunidad y Solidaridad	40
 CAPÍTULO III. Marco normativo	 45
1. La idea de Comunidad.	45
2. El tratamiento de Comunidad en el Código Civil y en otros códigos forales.	46
3. La Ley de propiedad Horizontal y el artículo 396 CC	47

4.	Instrumentos normativos de la Comunidad de Propietarios	50
4.1.	Título constitutivo	51
4.2.	Estatutos	53
4.3.	Normas de Régimen Interno	57
4.4.	Acuerdos adoptados en Junta	57
4.5.	Conclusiones	63

CAPÍTULO IV.	Obligación de los propietarios y otras cuestiones	71
1.	La naturaleza de la obligación	71
2.	Obligación de pago	71
3.	Distinción entre coeficiente o cuota de participación en los gastos y coeficiente de participación en el inmueble	73
4.	Las relaciones de vecindad	75
5.	Visión de las posibles normas que regulen la morosidad como normas de convivencia	76
6.	La idea de insolidaridad en la conducta del vecino moroso	76
7.	La idea del doble vínculo de vecindad o vecindad reforzada	78
8.	La preocupación del legislador por prevenir e impedir la morosidad	79
8.1.	Otras medidas que serían deseables	83
	8.1.1. <i>El promotor y la idea de la constitución de un aval para cubrir la morosidad</i>	84
	8.1.2. <i>La acción de cesación para causas de morosidad</i>	84
9.	Gastos Generales y fondo de reserva en la Propiedad Horizontal	85
9.1.	Gastos Generales	85
	9.1.1. <i>Elementos comunes</i>	87
	9.1.2. <i>Gastos ordinarios</i>	88
	9.1.3. <i>Gastos extraordinarios</i>	88
	9.1.4. <i>Gastos sobre elementos comunes de uso privativo</i>	89
	9.1.5. <i>La distinción entre cuota y gasto</i>	91
	9.1.6. <i>El alcance de lo que puede considerarse gasto general</i>	92
	9.1.7. <i>Distinción entre gastos generales y gastos particulares</i>	98
	9.1.8. <i>Las obras de mejora</i>	99

9.1.9. <i>La supresión de barreras arquitectónicas en el marco de obligaciones. Posible fuente generadora de morosidad.</i>	102
9.2. El denominado fondo de reserva	104
9.3. Conclusiones	105
CAPÍTULO V. La afección real.	107
1. Alcance de la Afección.	108
2. Distinción entre afección y privilegio	110
3. La coexistencia de obligación personal del deudor con la afección real	110
4. Acerca de las derramas extraordinarias.	116
5. Distinción entre obligación de contribuir a los gastos generales y obligación por afección real	121
CAPÍTULO VI. Tipología de vecinos morosos	123
1. Aspectos Objetivos	123
1.1. Cuantía de la deuda.	123
1.2. Con fundamentos legales que sustenten su posición	125
2. Aspectos Subjetivos	125
2.1. El vecino con recursos escasos	125
2.2. El vecino esquivo y renuente.	127
2.3. El vecino forzoso o carente de espíritu de vecindad	127
2.4. El vecino disconforme.	127
2.5. Conclusiones	128
3. El promotor y las entidades de crédito.	128
3.1. El promotor	128
3.2. La entidad bancaria	129
CAPÍTULO VII. Tipos de deuda.	131
CAPÍTULO VIII. Las comunidades de propietarios frente al concurso de acreedores	133
1. La Comunidad frente al vecino moroso que incurre en concurso de acreedores	134
2. El concurso de acreedores	134

3.	Competencia y ámbito de aplicación de la ley concursal. . .	135
4.	El presupuesto subjetivo del concurso	136
5.	El presupuesto objetivo del concurso	136
6.	Legitimación	136
7.	Concurso voluntario y concurso necesario	138
8.	La declaración del concurso	139
9.	Las secciones del concurso	139
10.	El incidente concursal	140
11.	La comunicación del crédito.	140
12.	Reconocimiento de créditos.	142
13.	Los procedimientos instados por la comunidad antes de la declaración de concurso del vecino moroso.	142
14.	El tipo de crédito.	143
15.	El reconocimiento de crédito privilegiado a favor de la Comunidad derivado de las obligaciones de la Ley de Propiedad Horizontal	145
16.	Las cuotas devengadas por gastos generales de la Comunidad tras la declaración de concurso	146
17.	Convenio o liquidación. La continuidad de la actividad empresarial del promotor	146
	17.1. Convenio	146
	17.2. Liquidación.	147
18.	Los bienes hipotecados.	147
19.	Del pago de los acreedores	148
 CAPÍTULO IX. Penalización de la morosidad		165
1.	Generalidades	165
 CAPÍTULO X. La reclamación de la deuda		171
1.	Representante de la comunidad. Legitimación.	171
2.	La reclamación extrajudicial	181
	2.1. Previamente a la convocatoria de Junta.	181
	2.2. Liquidación de deuda	182
	2.3. Notificación	185
3.	Exención de la tasa para litigar	190
4.	Prescripción del crédito	191

5.	La prelación del crédito a favor de la comunidad de propietarios	193
6.	Acerca del procedimiento monitorio general	194
6.1.	Naturaleza	194
7.	El procedimiento monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal	198
7.1.	Requisitos para instar procedimiento monitorio	200
7.2.	Notificación	202
7.3.	La modulación de la cuantía solicitada	207
7.4.	Gastos del litigio	208
7.5.	Indisputabilidad del Título o de la deuda	212
7.6.	El embargo preventivo ante la oposición del deudor	216
8.	El procedimiento de juicio declarativo verbal	216
9.	El juicio declarativo Ordinario	218
10.	Requisito de procedibilidad para recurrir	219
11.	La posibilidad de dirigir la demanda de manera conjunta contra varios propietarios morosos	221
12.	Resumen y paso a paso	224
13.	Acciones de los vecinos ante disconformidades con la deuda	230
13.1.	La impugnación de los acuerdos	230
CAPÍTULO XI. La ejecución de sentencia		235
1.	Ejecución	235
1.1.	Lo innecesario de una intimación o requerimiento previo al pago	239
1.2.	Postulación procesal. Intervención de abogado y procurador	239
1.3.	El vecino desahuciado	241
2.	Embargo y procedimiento de apremio	241
2.1.	Concepto y alcance de embargo	241
2.2.	Entrega directa al ejecutante	242
2.3.	La subasta	243
2.4.	Subasta sin ningún postor en los bienes inmuebles	243
2.5.	Los bienes hipotecados en deudores con pocos recursos	243

2.6.	La anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad	247
2.7.	Destino de las sumas obtenidas en la subasta de los bienes inmuebles	248
2.8.	Apuntes prácticos sobre la ejecución	249
3.	Caducidad y responsabilidad patrimonial universal	256

CAPÍTULO XII. La reclamación de indemnización por daños y perjuicios sufridos por la comunidad por la conducta del vecino moroso	257
---	------------

CAPÍTULO XIII. La repercusión de la existencia de morosos frente a terceros.	259
---	------------

Anexos	263
Decálogo de medidas	265
La mediación como forma de resolución de conflictos de vecindad	273
La hipótesis del ejercicio de la acción de cesación ante las conductas de morosidad	279

Formularios.	287
F1. Ejemplo de Memoria explicativa para adjuntar a informe económico	287
F2. Escrito de Convocatoria de Junta con la existencia de vecinos morosos.	289
F3. Escrito de Convocatoria de Junta para acordar medidas contra la morosidad	289
F4. Modelo de Acta aprobando medidas contra la morosidad.	290
F5. Estatuto con clausulado regulando la morosidad	291
F6. Escritos de reclamación de deuda a vecino moroso. Previo al tratamiento de la cuestión en Junta.	299
F7. Comunicación del acta aprobando liquidación de deuda y toma de acciones legales	300
F8. Acta aprobando liquidación de deuda y acciones legales	300

F9. Modelo de escrito de comunicación previa a instar la demanda de ejecución	301
F10. Formulario Monitorio	302
F11. Formulario aceptando la propuesta del Juzgado modificando la cuantía del monitorio	305
F12. Formulario Demanda de Ejecución.	305
F13. Formulario Juicio Ordinario	310
F14. Certificado de deuda	313
F15. Diligencia para la comunicación en el tablón de anuncios.	314
F16. Formulario solicitando formar parte en procedimiento concursal	314
F17. Formulario de comunicación de crédito en concurso de acreedores	315
F18. Formulario solicitando el embargo de bienes concretos tras la averiguación patrimonial	316
F19. Contrato de mediación y acta de inicio	317
F20. Formulario de acta final de mediación civil.	319
Casos prácticos y consultas	321
Caso número 1.	321
Caso número 2.	325
Caso número 3.	326
Caso número 4.	327
Caso número 5.	327
Caso número 6.	329
Caso número 7.	330
Caso número 8.	332
Caso número 9.	333
Caso número 10.	334
Caso número 11.	335
Caso número 12.	335
Caso número 13.	336
Caso número 14.	337
Caso número 15.	338
Caso número 16.	339
Caso número 17.	341
Caso número 18.	341

