

Prólogo	13
Introducción	17
1. Realidad social	17
2. El legislador frente a la morosidad en las Comunidades de Propietarios ..	18
3. La trascendencia económica y social de la propiedad horizontal	20
4. La cultura del impago	21
5. Conceptos de morosidad y mora	22
6. Cuestión de orden público	23
CAPÍTULO I. Sujeto activo. La comunidad de propietarios	25
CAPÍTULO II. Sujeto pasivo. El vecino y propietario	33
1. Crédito: acreedor; deudor	33
2. Mancomunidad y Solidaridad	33
3. Usufructuario y nudo propietario	36
4. El cambio de titular registral y responsabilidad solidaria	37
CAPÍTULO III. Marco normativo	39
1. La idea de Comunidad	39
2. El tratamiento de Comunidad en el Código Civil y en otros códigos fo- rales	39
3. La Ley de propiedad Horizontal y el artículo 396 CC	40
4. Instrumentos normativos de la Comunidad de Propietarios	43
4.1. Título constitutivo	43
4.2. Estatutos	44
4.3. Normas de Régimen Interno	47
4.4. Acuerdos adoptados en Junta	47
4.5. Conclusiones	52
CAPÍTULO IV. Obligación de los propietarios y otras cuestiones ...	59
1. La naturaleza de la obligación	59
2. Obligación de pago	59
3. Distinción entre coeficiente o cuota de participación en los gastos y coe- ficiente de participación en el inmueble	61
3.1. Viviendas para uso turístico	61

3.2.	La alteración del coeficiente y la cuota de participación.	61
4.	Las relaciones de vecindad.	66
5.	Visión de las posibles normas que regulen la morosidad como normas de convivencia	67
6.	La idea de insolidaridad en la conducta del vecino moroso	67
7.	La idea del doble vínculo de vecindad o vecindad reforzada	69
8.	La preocupación del legislador por prevenir e impedir la morosidad.	70
8.1.	Otras medidas que serían deseables	72
8.1.1.	El promotor y la idea de la constitución de un aval para cubrir la morosidad.	74
8.1.2.	La acción de cesación para causas de morosidad	74
9.	Gastos Generales y fondo de reserva en la Propiedad Horizontal	75
9.1.	Gastos Generales	75
9.1.1.	Elementos comunes	76
9.1.2.	Gastos ordinarios	77
9.1.3.	Gastos extraordinarios.	78
9.1.4.	Gastos sobre elementos comunes de uso privativo.	78
9.1.5.	La distinción entre cuota y gasto	80
9.1.6.	El alcance de lo que puede considerarse gasto general	80
9.1.7.	Distinción entre gastos generales y gastos particulares	84
9.1.8.	Las obras de mejora.	84
9.1.9.	La supresión de barreras arquitectónicas en el marco de obligaciones. Posible fuente generadora de morosidad.	86
9.1.10.	Las obras obligatorias de conservación y mantenimiento del edificio. Posible fuente generadora de morosidad	88
9.1.11.	Gastos procesales derivados de pleitos entre la comunidad de propietarios y un comunero	88
9.2.	El denominado fondo de reserva.	89
9.3.	Conclusiones	90
10.	El cuadro de obligaciones desplegado en la Ley de Propiedad Horizontal generadoras de gasto	91
	CAPÍTULO V. La afección real	95
1.	Alcance de la Afección	95
2.	Distinción entre afección y privilegio.	97
2.1.	El privilegio y la tercería de mejor derecho	97
3.	La coexistencia de obligación personal del deudor con la afección real.	101
4.	Acerca de las derramas extraordinarias	104
4.1.	La responsabilidad del titular registral que deja ser propietario	105
5.	Distinción entre obligación de contribuir a los gastos generales y obligación por afección real	108
	CAPÍTULO VI. Tipología de vecinos morosos.	109
1.	Aspectos Objetivos	109
1.1.	Cuantía de la deuda	109
1.2.	Con fundamentos legales que sustenten su posición	110
2.	Aspectos Subjetivos.	110

2.1.	El vecino con recursos escasos	111
2.2.	El vecino esquivo y renuente	111
2.3.	El vecino forzoso o carente de espíritu de vecindad	112
2.4.	El vecino disconforme	112
2.4.1.	El vecino ignorante	112
2.5.	Conclusiones	112
3.	El promotor y las entidades de crédito	112
3.1.	El promotor	113
3.2.	La entidad bancaria	113
CAPÍTULO VII. Tipos de deuda		115
CAPÍTULO VIII. Las comunidades de propietarios frente al concurso de acreedores		117
CAPÍTULO IX. Penalización de la morosidad		125
1.	Generalidades	125
2.	El artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal como dique de la contención de la morosidad	126
2.1.	La extensión de la deuda hasta el momento de la notificación	128
2.2.	La imposición de intereses <i>ex lege</i>	129
2.3.	Propuesta de texto para incorporar en acta de Junta de Comunidad en relación a las posibilidades que ofrece el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal	129
CAPÍTULO X. La reclamación de la deuda		133
1.	Representante de la comunidad. Legitimación	133
2.	La reclamación extrajudicial	141
2.1.	Previamente a la convocatoria de Junta	141
2.2.	Liquidación de deuda	142
2.3.	Notificación	144
3.	Exención de la tasa para litigar	147
4.	Prescripción del crédito	148
5.	La prelación del crédito a favor de la comunidad de propietarios	149
6.	Acerca del procedimiento monitorio general	149
6.1.	Naturaleza	149
7.	El procedimiento monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal	152
7.1.	Requisitos para instar procedimiento monitorio	153
7.2.	Notificación	155
7.3.	La modulación de la cuantía solicitada	158
7.4.	Gastos del litigio	159
7.5.	Indisputabilidad del Título o de la deuda	161
7.6.	El embargo preventivo ante la oposición del deudor	163
8.	El procedimiento de juicio declarativo verbal	164
9.	El juicio declarativo Ordinario	165
10.	Requisito de procedibilidad para recurrir	166
11.	La posibilidad de dirigir la demanda de manera conjunta contra varios propietarios morosos	168
12.	Resumen y paso a paso	170

13. Acciones de los vecinos ante disconformidades con la deuda	173
13.1. La impugnación de los acuerdos	173
13.2. Requisito de procedibilidad para la impugnación de los acuerdos	175
14. Itinerario en la reclamación de la deuda	178
CAPÍTULO XI. La ejecución de sentencia	187
1. Ejecución	187
1.1. Lo innecesario de una intimación o requerimiento previo al pago y el plazo de espera	189
1.2. Postulación procesal. Intervención de abogado y procurador	190
1.3. El vecino desahuciado	191
2. Embargo y procedimiento de apremio	191
2.1. Concepto y alcance de embargo	191
2.2. Entrega directa al ejecutante	192
2.3. La subasta	192
2.4. Subasta sin ningún postor en los bienes inmuebles	193
2.5. Los bienes hipotecados en deudores con pocos recursos	193
2.6. La anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad	195
2.7. Destino de las sumas obtenidas en la subasta de los bienes inmuebles	195
2.8. Apuntes prácticos sobre la ejecución	196
3. Caducidad y responsabilidad patrimonial universal	200
4. Oposición a la ejecución	201
Diferentes escenarios ante una reclamación judicial de deuda	201
Diferentes escenarios ante una reclamación judicial de deuda	209
CAPÍTULO XII. La reclamación de indemnización por daños y perjuicios sufridos por la comunidad por la conducta del vecino moroso	219
1. La morosidad con causa en responsabilidad por daños y perjuicios	220
CAPÍTULO XIII. La repercusión de la existencia de morosos frente a terceros	223
ANEXOS	
Decálogo de medidas	229
La mediación como forma de resolución de conflictos de vecindad	237
La hipótesis del ejercicio de la acción de cesación ante las conductas de morosidad	243
Formularios	249
F1. Ejemplo de Memoria explicativa para adjuntar a informe económico	249
F2. Escrito de Convocatoria de Junta con la existencia de vecinos morosos	250
F3. Escrito de Convocatoria de Junta para acordar medidas contra la morosidad	251
F4. Modelo de Acta aprobando medidas contra la morosidad	251

F5.	Estatuto con clausulado regulando la morosidad.	252
F6.	Escritos de reclamación de deuda a vecino moroso sin acuerdo de liquidación de deuda	258
F7.	Comunicación del acta aprobando liquidación de deuda y toma de acciones legales	259
F8.	Acta aprobando liquidación de deuda y acciones legales	260
F9.	Modelo de escrito de comunicación previa a instar la demanda de ejecución	261
F10.	Formulario aceptando la propuesta del Juzgado modificando la cuantía del monitorio	262
F11.	Formulario Demanda de Ejecución.	262
F12.	Formulario Juicio Verbal	265
F13.	Certificado de deuda	267
F14.	Diligencia para la comunicación en el tablón de anuncios.	268
F15.	Contrato de mediación y acta de inicio	269
F16.	Formulario de mejora de embargo. Embargo de rentas de alquiler .	270
F17.	Formulario de mejora de embargo. Embargo de nómina	271
F18.	Formulario de solicitud de averiguación de domicilio.	272
F19.	Formulario de impugnación a la oposición de monitorio. Solidaridad entre los titulares registrales.	272
F20.	Formulario manifestando conformidad de pago y solicitud de costas	280
F21.	Formulario. Solicitud de subasta	281

Casos prácticos y consultas

		283
Caso número 1		283
Caso número 2		285
Caso número 3		286
Caso número 4		287
Caso número 5		287
Caso número 6		288
Caso número 7		289
Caso número 8		290
Caso número 9		291
Caso número 10		292
Caso número 11		293
Caso número 12		293
Caso número 13		294
Caso número 14		295
Caso número 15		296
Caso número 16		296
Caso número 17		297
Caso número 18		298
Caso número 19		299