

*Este folleto tiene carácter orientativo e informativo.  
No prejuzga las decisiones que en el curso de los procesos  
puedan adoptar los Juzgados y Tribunales  
en su función de interpretación y aplicación de  
la Ley de acuerdo con el principio constitucional  
de independencia judicial*



**CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL**

UNIDAD DE ATENCIÓN CIUDADANA

Calle Trafalgar 27-29 - 28071 - Madrid

Teléfono 91 700 58 68

[atencionciudadana@cgpj.es](mailto:atencionciudadana@cgpj.es)

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

**EL ACCESO PERSONAL  
A LA JUSTICIA CIVIL**

# LA PETICIÓN INICIAL EN EL PROCESO MONITORIO

**RECLAMACIONES DE DEUDAS  
POR GASTOS COMUNES DE  
COMUNIDADES  
DE PROPIETARIOS**

Supuestos

Requerimiento de pago

# EL ACCESO PERSONAL A LA JUSTICIA CIVIL

## LA PETICIÓN INICIAL EN EL PROCESO MONITORIO

### Reclamaciones de deudas por gastos comunes de comunidades de propietarios

La Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la posibilidad de reclamar, sin necesidad de abogado/a y procurador/a, a través del **Proceso Monitorio**, deudas **hasta 30.000 euros** derivadas del impago de cantidades debidas por la titularidad de bienes inmuebles urbanos en concepto de gastos comunes, siempre que se reúnan los requisitos legalmente previstos y se disponga de los documentos acreditativos que exige este tipo de procedimiento. Su regulación se encuentra en los artículos 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 y en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

En este folleto dispone de información general sobre el Proceso Monitorio para la reclamación de ese tipo de deudas y, en particular, sobre tales requisitos.

No obstante, debe saber que:

- **Si la cantidad reclamada es superior a 900 euros**, tanto en el caso de que la persona demandada se oponga al pago de la deuda reclamada como cuando no abone la misma y sea necesario acudir al proceso de ejecución, requerirá la asistencia de abogado/a y procurador/a.
- **Si deciden utilizar los servicios profesionales de Abogado/a y Procurador/a**, cualquiera que sea la deuda reclamada, la persona demandada deberá correr con los gastos derivados de su intervención, tanto si paga como si no comparece ante el Juzgado, con el límite, respecto a la asistencia letrada, de la tercera parte de la cuantía de la reclamación.

En folletos separados dispone de la información necesaria sobre el *Proceso Monitorio en general*, y sobre el *Juicio Verbal* y la ejecución de la sentencia que pueda recaer en dicho procedimiento.

## Requisitos del proceso monitorio

Para poder reclamar deudas a través del Proceso Monitorio es necesario que éstas sean:

- ✓ Dinerarias.
- ✓ Exigibles.
- ✓ Vencidas.
- ✓ Inferiores a 30.001 euros.

## Trámites previos a la reclamación judicial

Como **requisitos obligatorios y previos a la presentación de la reclamación por vía judicial** es preciso:

- **La celebración de una reunión de la Junta de Propietarios**, debidamente convocada, en la que se acuerde aprobar la **liquidación de la deuda** que tenga un/a determinado/a propietario/a con la comunidad, así como autorizar al presidente/a o al administrador/a a exigirla judicialmente.
- **La comunicación de dicho acuerdo al propietario/a afectado/a** mediante una notificación que deberá hacerse siempre por escrito. Esta comunicación debe realizarse en el domicilio especialmente indicado por la persona propietaria para recibir notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la comunidad; en su defecto, se hará en el piso o local que la persona deudora tenga en la comunidad; o, de ser imposible también en éste, se efectuará la notificación mediante la colocación del acuerdo adoptado, durante tres días naturales, en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible de uso general habilitado al efecto, con expresión de la fecha y los motivos por los que se procede a notificar de esta forma. Debe ir firmada por el secretario/a de la comunidad con el visto bueno del presidente/a.
- **Si la persona deudora no paga en el plazo de tres días** desde que se le notificó el acuerdo de la Junta de Propietarios, **el secretario/a debe emitir un certificado** de dicho acuerdo y del impago de la cantidad debida, **con el visto bueno del presidente/a de la comunidad de propietarios.**

# Forma de presentación del proceso monitorio

## LA PETICIÓN INICIAL

Para iniciar un Proceso Monitorio para la reclamación de deudas por impago de gastos comunes, una vez cumplidos los trámites antes citados, se ha de presentar por escrito una **petición inicial**, pudiendo utilizar al efecto los impresos o formularios normalizados que se encuentran a su disposición en los Juzgados para facilitarle dicha labor.

En la petición inicial ha de hacer constar:

1. Los datos de identificación de la comunidad de propietarios y de la persona que la presenta en su nombre, ya sea el presidente/a o el administrador/a, así como el/los domicilio/s a efectos de notificación. Es muy importante que aporte también el número de teléfono y/o una dirección de correo electrónico, ya que estos datos permiten que las comunicaciones sean más ágiles.
2. Los datos personales y demás circunstancias de la/s persona/s deudora/s, así como el/los domicilio/s que haya/n designado a efectos de notificaciones y citaciones relacionadas con la comunidad, el del piso o local que sea de su propiedad en la comunidad, o aquél en el que resida/n o pueda/n ser hallada/s. Como en el apartado anterior, será muy útil que aporte también los teléfonos y/o direcciones de correo electrónico.

En este sentido, la petición inicial puede dirigirse, además de contra el/la actual propietario/a de la vivienda o local, contra su anterior propietario/a, cuando éste deba responder del pago de la deuda conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Asimismo, también se puede dirigir la reclamación contra el/la titular que aparezca en el Registro de la Propiedad. En todos estos casos podrá formularse la petición contra cualquiera de los obligados al pago o contra todos ellos conjuntamente.

3. De forma breve, los hechos que han originado la deuda.
4. La cuantía de la deuda que haya sido aprobada por la Junta de Propietarios y que consta en la certificación, así como, si se ha realizado un requerimiento previo de pago que conste documentalmente, el importe de tales gastos.

## DOCUMENTOS

Junto con la petición inicial deberá acompañar los siguientes documentos:

4

1. **Certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando la liquidación** de la deuda y su impago, que deberá confeccionar quien actúe como secretario/a de la misma, con el visto bueno del presidente/a.
2. **Documento acreditativo de la notificación al deudor** del acuerdo que aprueba la liquidación de la deuda.
3. **Documento que acredite la condición de presidente/a o administrador/a de la Comunidad** y la autorización para formular la reclamación.
4. **Justificantes de los gastos ocasionados por el previo requerimiento de pago** (Correos, Notario, etc.), si se hubiere realizado, así como del **documento acreditativo de haberse practicado**.

Si se trata de **documentos privados**, deberá presentarlos por original o mediante copia autenticada por funcionario/a competente. Si sólo dispone de copia simple, podrá presentar ésta, que surtirá los mismos efectos que el original, siempre que su validez no se cuestione por las otras partes.

## COPIAS

Junto con la petición inicial habrá de presentar tantas copias de la misma y de los documentos como personas contra las que se haya dirigido la reclamación.

## Lugar y órgano de presentación del proceso monitorio

La petición inicial de Proceso Monitorio deberá presentarla **en el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se halle la finca, en el del domicilio o residencia de la persona deudora** o, si no se conociera, en el del lugar donde pudiera ser localizada, **a elección de la comunidad de propietarios**.

## Tramitación del proceso monitorio

Presentada la petición inicial, junto con los documentos establecidos para este tipo de procedimiento, el Juzgado, si estima que concurren los requisitos legales, **acordará requerir de pago a la persona deudora para que, en el plazo de veinte días, pague o comparezca ante aquél y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada**.

## Una vez practicado el requerimiento, dentro del plazo de veinte días, puede ocurrir:

- **Que la persona deudora abone la deuda**, debiendo acreditarlo ante el Juzgado, en cuyo caso se le hará un justificante de pago y finalizará el proceso, entregándole a la persona peticionaria el importe de la deuda si se hubiese consignado en la cuenta del Juzgado.
- **Que la persona deudora no pague ni dé razones por escrito para no pagar**. En este supuesto el Juez/a dictará auto despachando la ejecución contra la persona deudora para el pago de la deuda y de sus intereses, generalmente previa demanda de la persona acreedora. Si la deuda es superior a 900 euros, la persona solicitante precisará obligatoriamente de los servicios de abogado/a y procurador/a para los trámites de la ejecución. Si es inferior a esta cantidad, puede consultar la información que se facilita en el folleto sobre el *Juicio Verbal*, ya que los trámites de la ejecución son muy similares.
- **Que la persona deudora se oponga por escrito al pago**. En este caso hay que distinguir, a su vez, dos posibilidades:
  - ❖ **Si la deuda reclamada no supera los 3.000 euros**, se les citará para un **Juicio Verbal**, al que deberán acudir con las pruebas que estimen oportunas (para más información consulte el folleto del *Juicio Verbal*). Tanto para el escrito de oposición de la persona deudora como para la asistencia a este juicio es obligatorio contar con abogado/a y procurador/a, si la reclamación excede de 900 euros.
  - ❖ **Si la cantidad reclamada excede de 3.000 euros**, el Juez/a le dará el plazo de un mes para que, si lo desea, presente una demanda de **Juicio Ordinario** en reclamación de la deuda. También en este supuesto es obligatorio estar asistido de abogado/a y procurador/a.

**Si no presenta la demanda**, se dará fin a las actuaciones y deberá afrontar las costas ocasionadas a la persona deudora (honorarios de abogado/a y procurador/a, etc.).

En caso de oposición al pago, tanto si se supera o no la cantidad de 3.000 euros, la Comunidad de Propietarios podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de la persona deudora, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas, acordándolo el Juzgado en todo caso sin necesidad de prestar caución, si bien el deudor podrá levantar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

## Le interesa saber

- ✓ De todo escrito y documento que presente en el Juzgado debe acompañar tantas copias firmadas cuantas sean las otras partes.
- ✓ Si en un procedimiento es demandante, demandado/a o acredita un interés legítimo, puede acudir al Juzgado para informarse sobre el estado de las actuaciones, que podrá examinar y conocer.
- ✓ Las vistas y comparecencias que tengan por objeto oír a las partes antes de dictar una resolución se celebrarán siempre ante el Juez/a o Magistrado/a en audiencia pública, salvo que se acuerde hacerlo a puerta cerrada, en cuyo caso se dictará una resolución explicando los motivos.
- ✓ Cuando cambie de domicilio, deberá comunicarlo al Juzgado inmediatamente.
- ✓ Si al/la demandante no le consta ningún domicilio de la persona demandada, a efectos de su personación, el Juzgado utilizará los medios oportunos de localización.
- ✓ Por remisión a su domicilio o en algunos caso en la sede del Juzgado, se le harán:
  - **Notificaciones**, cuando tengan por objeto dar noticia de una resolución adoptada.
  - **Citaciones**, para que comparezca y actúe en un lugar, un día y una hora.
  - **Emplazamientos**, para que se persone o actúe dentro de un plazo.
  - **Requerimientos**, para ordenar, conforme a la ley, la realización de una conducta, que puede consistir en una acción o en una abstención.
- ✓ Lea atentamente las comunicaciones del Juzgado ya que le indicarán los trámites y las actuaciones que debe o puede realizar.
- ✓ En las notificaciones se indicará si la resolución es firme o si cabe recurso contra ella, con expresión del tipo de recurso que proceda, el órgano judicial ante el que debe interponerlo y el plazo para recurrir.
- ✓ Los plazos comienzan a correr a partir del día siguiente al día en que se recibió la comunicación y en su cómputo cuenta el día del vencimiento.
- ✓ En el cómputo de plazos por días se excluyen los inhábiles, teniéndose como tales los sábados, los domingos, los días 24 y 31 de diciembre, los días de fiesta nacional y los festivos a efectos laborales en la respectiva Comunidad Autónoma o localidad. También son inhábiles todos los días del mes de agosto.
- ✓ Los plazos señalados por meses o por años se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Los plazos que concluyan en domingo u otro día inhábil se entenderán prorrogados hasta el siguiente hábil.