

## MURCIA

**EFQ.** Manuel Jesús Fernández es miembro del Colegio de Administradores de Murcia, director jurídico y socio junto a Carlos Antón Selva de Alvegest Administración de Fincas, una de las primeras firmas murcianas en este campo, desde hace más de 20 años, con oficinas abiertas en Murcia, Molina y Mazarrón. Con una vasta trayectoria en el sector, conoce, entre otros temas, la morosidad en las comunidades de propietarios, ya que se trata de un tema que preocupa mucho a todos los que residen en ellas, y los impagos afectan al funcionamiento normal de los edificios.

**—¿Cómo debe actuar una comunidad de vecinos cuando los propietarios no pagan los recibos?**

—Ante todo, hay que hacer una labor de seguimiento y comunicación de la deuda por parte del Administrador de Fincas, a fin de que el propietario tenga conocimiento de la existencia de una deuda con la comunidad. En la mayoría de los casos, si hay voluntad de pago, el asunto se solucionará de forma amistosa y sin más trámites.

Pero por desgracia, hay situaciones que con las gestiones amistosas no es suficiente, y es preciso acudir a la vía judicial. Para ello, el procedimiento habitual es la petición de demanda de juicio monitorio. La LPH, en su art. 21 establece una regulación específica para ello, con la finalidad de que la comunidad pueda obtener resolución judicial a su favor lo antes posible, y llegado el caso, habilitar la posibilidad de solicitar el embargo de los bienes del deudor.

**—¿Es ágil la tramitación del procedimiento monitorio?**

—En principio sí, ya que la ley tiene dos medidas concretas concebidas para ello: una, en la fase de notificación de la certificación de deuda, ya que dicha comunicación se puede hacer en el tablón de anuncios de la comunidad, si el deudor no recoge dicho requerimiento; y otra, en la fase de tramitación judicial, que habilita la notificación del pro-

**MANUEL JESÚS FERNÁNDEZ**

Director jurídico de Alvegest Administración de Fincas

**«Las comunidades pueden resolver los casos de impago por vía judicial»**

cedimiento judicial por edictos, normalmente en el tablón de anuncios del juzgado.

Sin embargo, en ocasiones nos encontramos con que los juzgados no dan por válida la notificación prevista por la propia Ley en el domicilio del deudor y exigen medidas complementarias de notificación, antes de proceder a su publicación por edictos, que agilizaría el procedimiento en estos supuestos.

**—¿Qué se puede hacer cuando el titular de la vivienda ha fallecido?**

—Lo habitual es demandar a los que reúnan la condición de herederos, que responderán no solo con los bienes de la herencia, sino también con los suyos propios. En caso de que los herederos no sean conocidos y no haya posibilidad de dirigir la demanda contra algún familiar del fallecido, se puede demandar, a la herencia yacente, como masa patrimonial que carece temporalmente de titularidad. En estas situaciones los trámites son más complejos.

**—¿Quién debe pagar las costas de estos procedimientos judiciales de reclamación?**

—La actual Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 21, establece que cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador el deudor deberá pagar los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención.

Sin embargo, la resolución de estos procedimientos se demora, lo que obliga a las comunida-

**El administrador debe informar al propietario de sus deudas con la finca**

des de vecinos, en algunas ocasiones, a tener que adelantar estos gastos.

**—¿Qué cambios normativos serían necesarios para garantizar el cobro de las deudas de comunidad?**

—Pese a las prescripciones contenidas en el art. 9.1.e de la LPH, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Murcia y desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, se está trabajando para conseguir una reforma normativa que, entre otras muchas cosas, califique de forma inequívoca a los créditos de las comunidades de propietarios como crédito singularmente privilegiado y preferente frente todos los demás créditos, incluso en caso de concurso de acreedores. Igualmente se hace necesario mejorar la ley para conseguir que las notificaciones judiciales sean más rápidas y con garantías.

Casi el 70% de los españoles habita en pisos, y una de las mayores fuentes de litigios están relacionados con la propiedad horizontal. Cuanto mejor y más clara sea la regulación de las comunidades de vecinos, más pacífica será la convivencia que en ellas de desarrolla.



Manuel Jesús Fernández, director jurídico de Alvegest Administración de Fincas. AAF

## 20 AÑOS DE EXPERIENCIA EN ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE COMUNIDADES



Administración de Comunidades de Propietarios, Mancomunidades y Entidades Urbanísticas



Abogados especialistas en Propiedad Horizontal



Area Técnica de Arquitectura



Gestión de Alquileres



Gestión de Cooperativas de Viviendas



Asesores Inmobiliarios