

A. DERECHO CIVIL	PROPIEDAD HORIZONTAL RECLAMACIÓN DE CUOTAS IMPAGADAS	Núm. 31/2002
-----------------------------	---	-------------------------

Carlos BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

El presidente de la comunidad de propietarios de la C/ Pez, 7 presentó demanda por reclamación de cuotas impagada contra dos vecinos de dicha comunidad; a D.ª Ana Pérez se le reclamaba la suma de 796,32 euros y a D. Pedro Ramírez la suma de 1.370,27 euros.

Repartida la demanda al Juzgado núm. 19 de los de Madrid, por éste se dictó resolución admitiendo la misma y señalando fecha para la celebración del juicio. No obstante, antes de dicha fecha por la actora se presentó escrito desistiendo de la demanda interpuesta contra D.ª Ana Pérez. También en dicho intervalo por el Sr. Ramírez se consignó en el Juzgado la suma de 1.502,49 euros, lo que se puso en conocimiento de la actora.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Procedimiento a seguir.
2. Actuación de la actora.
3. Resolución del Juzgado.
4. Conclusiones.

• **SOLUCIÓN:**

1. Procedimiento a seguir. El artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000 establece que se decidirán en el juicio verbal las demandas cuya cuantía no exceda de 500.000 pesetas, no obstante la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) 43/1960 regula un procedimiento especial denominado monitorio para la reclamación de cuotas. Concretamente el artículo 21.2 señala que la utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente.

Es decir, el procedimiento a seguir puede ser uno, el declarativo, o por otro lugar el monitorio de la LPH, la utilización de uno u otro procedimiento lo es de modo facultativo, si bien en el caso de utilizar el procedimiento de la LPH es requisito imprescindible la aportación junto con la demanda de la certificación de deudas efectuada por la comunidad como establece el artículo 21 citado.

No será preceptiva, en el caso de acudir al procedimiento de la LPH la intervención de abogado y de procurador, no obstante cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los

servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la LEC, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el Tribunal.

En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

En el presente caso práctico no se han utilizado los servicios de abogado y de procurador por lo que no debe tenerse en cuenta lo manifestado en los dos párrafos anteriores.

2. Actuación de la actora. Ésta ha tenido conocimiento de la consignación por parte del demandado de la cantidad reclamada, cantidad consignada en exceso, y solicita que le sea entregada la cantidad reclamada y a la vez solicita que le sean devueltos los recibos que aportó con la demanda y con los que justificaba la deuda del demandado. La cantidad reclamada debe entregarse a la actora pero en ningún caso se le pueden entregar los recibos pues éstos justifican la deuda y si paga el deudor a él le pertenecen los recibos y es a él a quien deben entregarse como justificantes del pago realizado.

Si procede la devolución a la actora de los recibos de la demandada respecto de la que ha desistido por cuanto que no se renuncia a la acción ni se ha saldado la deuda y así teniendo la actora derecho a exigir nuevamente la deuda, le pertenecen los recibos acreditativos de la deuda.

La actora debe presentar un escrito ante el Juzgado en el que manifieste claramente su desistimiento respecto de doña Ana Pérez y respecto a don Pedro Ramírez que solicita le entregue las cantidades consignadas, y por el Juzgado se dicte resolución en relación con dichas peticiones.

3. Resolución del Juzgado. Ante los acontecimientos desarrollados en el proceso el Juzgado debe dictar un auto en el que se den dos pronunciamientos distintos.

En primer lugar, en relación con el desistimiento debe dictarse un pronunciamiento teniendo por desistida a la actora en relación con la demanda dirigida contra doña Ana Pérez y de conformidad con el artículo 396 de la LEC 1/2000 imponerle a la actora las costas causadas.

En relación con la demanda dirigida contra don Pedro Ramírez, el cual ha consignado la cantidad exigida, por aplicación del artículo 22 de la LEC 1/2000 relativo a la terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto, que señala que cuando, por circunstancias sobrevenidas a la demanda y a la reconvencción, dejare de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, porque se hayan satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor y, en su caso, del demandado reconviniente o por cualquier otra causa, se pondrá de manifiesto esta circunstancia al Tribunal y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará, mediante auto, la terminación del proceso.

El auto de terminación del proceso tendrá los mismos efectos que una sentencia absolutoria firme, sin que proceda condena en costas.

El presente supuesto práctico es el ejemplo de lo establecido en el artículo 72 de la LEC 1/2000 que señala que podrán acumularse, ejercitándose simultáneamente, las acciones que uno tenga contra varios sujetos siempre que entre esas acciones exista un nexo por razón del título o causa de pedir. La comunidad reclama contra dos miembros de la misma basada dicha reclamación en deudas a la comunidad.

4. Conclusiones. Se puede concluir diciendo que en el presente supuesto práctico la actora ejercita una misma acción contra dos demandados, que dicha acción se desdobra en dos decisiones distintas en virtud de la actuación, por un lado del demandante respecto a un demandado, y por otro la actuación de un demandado respecto a la petición del demandante. La conclusión es la resolución judicial con dos pronunciamientos distintos, uno para cada demandado, y con la consecuencia del archivo de la causa.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **SSAP de Málaga de 19 y 26 de abril y 30 de octubre de 2000.**
- **Ley 49/1960 (LPH), art. 21.2.**
- **Ley Enjuiciamiento Civil de 2000, arts. 22, 72, 250, 394.3 y 396.**