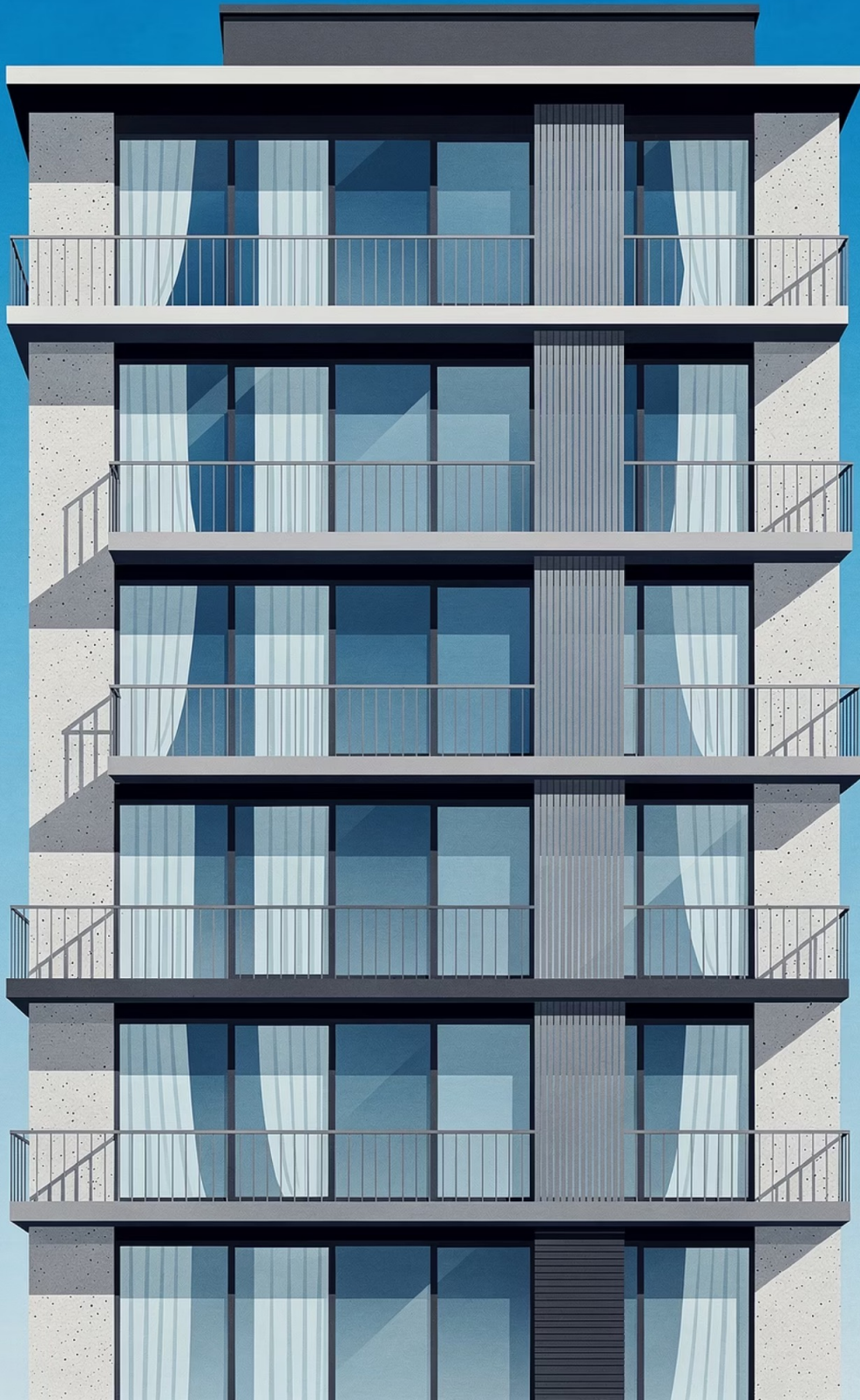




Procedimientos Judiciales en la Ley de Propiedad Horizontal

Tema 13 · Ley 49/1960, de 21 de julio, tras la reforma de la LEC 1/2000

DERECHO PROCESAL CIVIL

LPH · LEC 1/2000

Visión Global del Tema

Este tema estudia todos los **procedimientos judiciales específicos** vinculados a la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio, LPH), tal y como han quedado configurados tras la entrada en vigor de la LEC 1/2000. No se trata de una materia teórica aislada, sino de la articulación procesal práctica de los conflictos más habituales en el seno de las comunidades de propietarios.

1

Formación judicial de acuerdos

Cuando la Junta no alcanza la mayoría o unanimidad requerida, o cuando hay problemas con el nombramiento o relevo del Presidente (arts. 13.2 y 17.7 LPH).

2

Impugnación de acuerdos

Control judicial de los acuerdos de la Junta de propietarios contrarios a la Ley, a los Estatutos o gravemente lesivos (art. 18 LPH y art. 249.1.8.º LEC).

3

Acción de cesación

Ejercicio judicial de la acción para hacer cesar actividades prohibidas realizadas por propietarios u ocupantes (art. 7.2 LPH).

4

Proceso monitorio comunitario

Reclamación judicial del pago de deudas comunitarias por gastos generales y fondo de reserva (art. 21 LPH y arts. 812 y ss. LEC).

Normativa Básica Aplicable

Ley de Propiedad Horizontal (LPH)

- Art. 7.2 — Actividades prohibidas y cesación
- Arts. 9 y 13 — Obligaciones y órganos
- Arts. 14, 16 y 17 — Junta y acuerdos
- Arts. 18 y 19 — Impugnación y actas
- Art. 21 — Proceso monitorio comunitario

LEC 1/2000

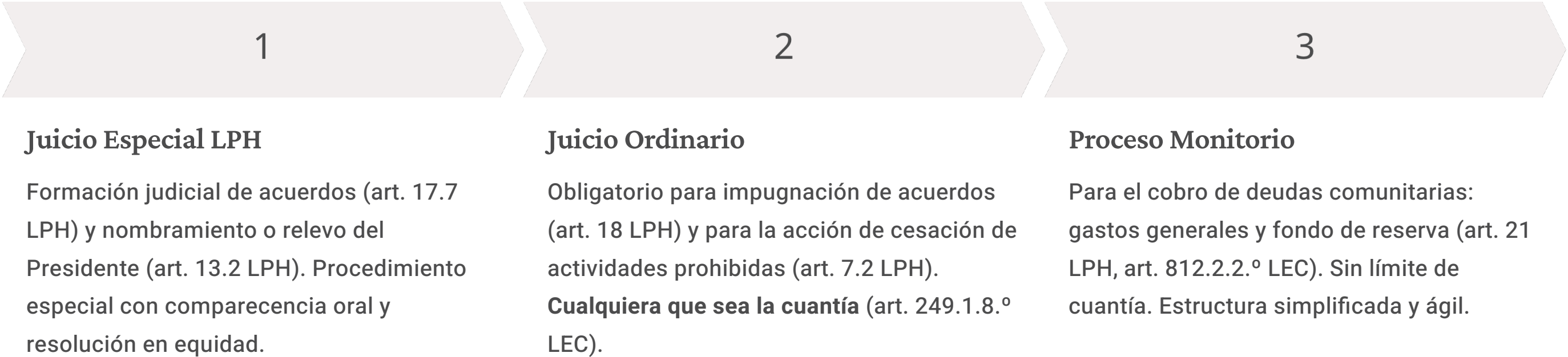
- Art. 52.1.8.º — Competencia territorial especial (fuero imperativo)
- Art. 249.1.8.º — Juicio ordinario en materia de Propiedad Horizontal
- Arts. 812 a 818 — Proceso monitorio
- Arts. 727, 728 y 737 — Medidas cautelares
- Art. 449.4 — Consignación para recurrir
- Art. 455 — Recurso de apelación

Otras normas

- CC arts. 5 y 6.3 — Cómputo de plazos y nulidad de pleno derecho
- LOPJ arts. 85, 245 y 248 — Competencia objetiva
- CE art. 24 — Tutela judicial efectiva

Tipología Procesal: La Clave del Tema

Tras la LEC 1/2000, la LPH se reorganiza para encajar todos sus conflictos en los cauces del proceso civil. **El tipo de proceso depende del objeto del litigio**, no de la cuantía —salvo en el monitorio—. Este es uno de los puntos que con mayor frecuencia aparece en preguntas tipo test.



i La cuantía del asunto no determina el tipo de juicio en materia de Propiedad Horizontal, salvo para la transformación del monitorio en declarativo tras la oposición del deudor ($\leq 6.000 \text{ €} \rightarrow \text{verbal}$; $> 6.000 \text{ €} \rightarrow \text{ordinario}$).



CAPÍTULO I

Formación Judicial de Acuerdos y Relevo del Presidente

Procedimiento especial para suplir la falta de acuerdo de la Junta y resolver los problemas relativos al cargo de Presidente de la comunidad.

Naturaleza Jurídica del Procedimiento Especial

El sistema de quórum y mayorías del art. 17 LPH puede generar situaciones de bloqueo en las que la Junta no consigue el acuerdo necesario para gestionar intereses esenciales de la copropiedad. Para resolver estas situaciones, el legislador ha habilitado un **cauce judicial especial** que permite al Juez suplir la voluntad de la Junta.

Supuestos que activan el procedimiento

- **Falta de acuerdo en Junta:** cuando no se alcanza la mayoría o unanimidad exigida por el art. 17 LPH y el acuerdo es necesario para la comunidad (art. 17.7 LPH).
- **Relevo del Presidente:** el Presidente que desea ser relevado de su cargo puede solicitarlo judicialmente dentro del plazo de un mes desde su acceso al cargo (art. 13.2.I LPH).
- **Imposibilidad de nombrar Presidente:** cuando la Junta no puede nombrar Presidente en la votación correspondiente (art. 13.2.II LPH).

Carácter de la sentencia

Desde el punto de vista técnico-procesal, estamos ante un procedimiento especial que da lugar a una **sentencia constitutiva**: el Juez no declara un derecho preexistente, sino que **crea** el acuerdo comunitario que la Junta no ha podido formar. Esta sentencia vincula a todos los propietarios con la misma fuerza que un acuerdo adoptado válidamente en Junta.

❏ No es arbitraje ni jurisdicción voluntaria, aunque resuelva en equidad. Es un proceso jurisdiccional pleno con todas las garantías del art. 24 CE.

Competencia: Objetiva y Territorial

Competencia Objetiva

Corresponde a los **Juzgados de Primera Instancia** (futuros Tribunales de Instancia), conforme al art. 45 LEC y el art. 85 LOPJ, que atribuyen a estos órganos el conocimiento de todos los asuntos civiles que no estén expresamente asignados a otros órganos.

Competencia Territorial

El fuero exclusivo y excluyente es el del **lugar donde radique la finca** (art. 52.1.8.º LEC). Se trata de un fuero legal imperativo: **no cabe sumisión a otro tribunal**, ni expresa ni tácita. Es el fuero que rige para todos los procesos en materia de Propiedad Horizontal.

 **Pregunta de examen frecuente:** En materia de Propiedad Horizontal, el fuero territorial siempre es el del lugar donde radica la finca (art. 52.1.8.º LEC), con carácter imperativo. No se puede alterar por acuerdo de las partes.

Legitimación Activa: Quién Puede Pedir la Formación Judicial del Acuerdo

La legitimación activa está limitada a quienes ostentan la condición de **propietarios** con interés directo en el acuerdo. No cualquier persona vinculada al inmueble puede iniciar este procedimiento.



Propietario individual

Cualquier titular registral de un piso o local en la comunidad puede instar la formación judicial del acuerdo que le interese, siempre que esté al corriente de pago o haya impugnado/consignado la deuda.



Copropiedad pro indiviso

Cuando el piso o local pertenece a varios copropietarios en pro indiviso, deben designar un representante común que actúe en nombre de todos (art. 15.1.II LPH).



Nudo propietario / usufructuario

El nudo propietario puede actuar, aunque normalmente es el usufructuario quien le representa en las relaciones con la comunidad (art. 15.1.III LPH y concordantes del CC).

Quiénes NO están legitimados

- Arrendatarios (aunque sean de larga duración).
- Precaristas y poseedores sin título de propiedad.
- Cualquier tercero ajeno al título de dominio.

Requisito de estar al corriente de pago

El propietario debe estar al corriente de todas sus deudas vencidas con la comunidad. Si es moroso, pierde el derecho de voto y, en principio, la legitimación activa, salvo que haya **impugnado judicialmente** la deuda o la haya **consignado** judicial o notarialmente (arts. 15.2 y 16.2 LPH).

Legitimación Activa Especial: Casos del Presidente

Presidente que solicita su propio relevo (art. 13.2.I LPH)

El Presidente puede pedir al Juez que le releve de su cargo y anule su designación. Requisitos acumulativos: (1) debe ostentar efectivamente el cargo de Presidente en el momento de presentar la demanda; (2) debe ejercitar la acción en el **plazo de un mes** desde su acceso al cargo. Este plazo es de caducidad material y no admite interrupción ni suspensión.

Imposibilidad de nombrar Presidente en Junta (art. 13.2.II LPH)

Cuando la Junta no puede designar Presidente por cualquier causa, la legitimación activa para instar el nombramiento judicial corresponde a la **comunidad de propietarios**, representada por el Vicepresidente (art. 13.4 LPH) o por el propietario que la Junta designe a tal efecto.

 **Clave para el examen:** El plazo de un mes del Presidente que pide su relevo es un plazo de caducidad material: se cuenta de fecha a fecha incluyendo días inhábiles (art. 5 CC). Una vez transcurrido, la acción queda extinguida.

Legitimación Pasiva: Los «Contradictores»

En el procedimiento especial de formación de acuerdos, la posición pasiva corresponde a los denominados legalmente «**contradictores**» (art. 17.7 LPH). La determinación correcta de quiénes son los contradictores es un punto frecuente de error.

¿Quiénes son contradictores?

- Los propietarios que **votaron en contra** del acuerdo en la Junta.
- Los propietarios **ausentes** en la votación.
- Los propietarios que se **abstuvieron**.

Aunque no se exige que conste expresamente su oposición en el acta, se les considera contradictores porque la sentencia que se dicte les afectará con efecto de **cosa juzgada**.

Error típico en exámenes

Es frecuente pensar que solo tienen la condición de contradictores los propietarios que votaron expresamente en contra. Esto es incorrecto. También son contradictores los **ausentes** y los **abstencionistas**, pues la sentencia constitutiva que forme judicialmente el acuerdo les vinculará del mismo modo que a quienes se opusieron activamente.



No confundir: la condición de contradictor no equivale a haber votado en contra. Los ausentes y abstencionistas también lo son.

La Demanda: Plazos y Tramitación

Presentación de la demanda

La demanda se formula conforme al art. 399 LEC. En formación de acuerdos: **plazo de 1 mes** desde el día siguiente a la segunda Junta (art. 17.7 LPH). En relevo de Presidente: **1 mes** desde el acceso al cargo (art. 13.2 LPH).

1

Citación a comparecencia

Presentada la demanda con copias (art. 273 LEC), el Tribunal cita a las partes a comparecencia. Sin plazo expreso en la LPH, pero con un máximo de **20 días** desde la presentación (art. 17.3 LPH, art. 132.2 LEC).

2

3

4

Naturaleza del plazo

Plazo de **caducidad material**, no procesal. No se interrumpe ni se suspende. Se computa de fecha a fecha, incluyendo días inhábiles (art. 5 CC).

Comparecencia oral

El demandante se ratifica; los contradictores contestan oralmente. Se proponen y, en lo posible, se practican las pruebas en ese mismo acto. Procedimiento oral, breve y concentrado.

❏ **Pregunta frecuente:** El plazo máximo para celebrar la comparecencia desde la presentación de la demanda es de 20 días. El plazo de ejercicio de la acción es de caducidad e incluye días inhábiles.

La Sentencia en el Procedimiento Especial

Formación judicial de acuerdos (art. 17.7 LPH)

El Juez debe **resolver en equidad** lo que proceda en el plazo de 20 días desde la petición y pronunciarse sobre las costas. A pesar de que la LPH menciona la equidad, la resolución es una verdadera **sentencia** (arts. 206 y 209 LEC; arts. 245.1.c) y 248.3 LOPJ), con todos sus requisitos:

- **Motivación:** exigida por el art. 24 CE (tutela judicial efectiva).
- **Congruencia:** el Juez no puede resolver sobre lo no pedido.
- **Respeto al ius cogens:** la equidad no autoriza a vulnerar normas imperativas.

Costas: no hay regla especial, por lo que se aplica el principio del vencimiento del art. 394.1 LEC.

Nombramiento o relevo de Presidente (arts. 13.2.I y II LPH)

El Tribunal «**resolverá de plano lo procedente**»: resolución rápida, sin necesidad de tramitar un proceso declarativo completo, pero respetando las garantías esenciales de audiencia y contradicción.

Medios de impugnación

Las sentencias dictadas en estos procedimientos especiales son **apelables** conforme al art. 455.1 LEC, que consagra la apelabilidad de todas las sentencias dictadas en juicios civiles salvo excepción legal expresa (art. 18.1 LPH en relación con la legislación procesal general).



CAPÍTULO II

Impugnación de Acuerdos de la Junta de Propietarios

Uno de los bloques más importantes del tema. Regula el control judicial de los acuerdos de la Junta contrarios a la Ley, a los Estatutos o gravemente lesivos para la comunidad o los propietarios (art. 18 LPH).

Ámbito de Aplicación: Acuerdos Impugnables (art. 18.1 LPH)

El art. 18.1 LPH establece tres categorías de acuerdos susceptibles de impugnación judicial. La correcta identificación de cada una de ellas es fundamental, pues determina el plazo de ejercicio de la acción y el tipo de pretensión.

a) Contrarios a la Ley o a los Estatutos

Acuerdos que infringen normas imperativas o prohibitivas (art. 6.3 CC) o las normas internas de la comunidad recogidas en los Estatutos. Incluye tanto infracciones de normas materiales como de normas procedimentales imperativas de la propia LPH.

b) Gravemente lesivos para la comunidad

Acuerdos que, siendo formalmente válidos, causan un grave perjuicio a los intereses colectivos de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. Requiere un desequilibrio significativo, no mera disconformidad subjetiva.

c) Gravemente perjudiciales para un propietario

Acuerdos que imponen a un propietario concreto un perjuicio grave que no tiene obligación jurídica de soportar, o que se adoptan con **abuso de derecho**. La diferencia con b) es que aquí el perjuicio es individual, no colectivo.

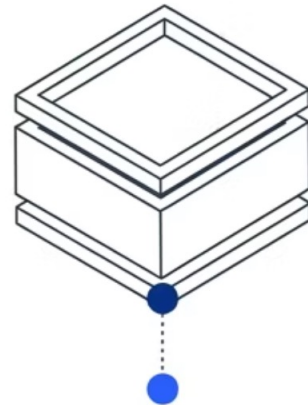
Antes de acudir al procedimiento judicial, un acuerdo defectuoso puede **convalidarse** mediante un nuevo acuerdo de Junta inscrito en el Libro de Actas (arts. 14.e) y 19 LPH), o someterse a **arbitraje** si es meramente anulable (Ley 60/2003 de Arbitraje, art. 2).

Nulidad de Pleno Derecho vs. Anulabilidad

El art. 18.1 LPH agrupa pretensiones de distinta naturaleza. Distinguir las es imprescindible para determinar el plazo de ejercicio de la acción y los efectos de la sentencia.

Asuntos Impugnables

Nulidad de pleno derecho

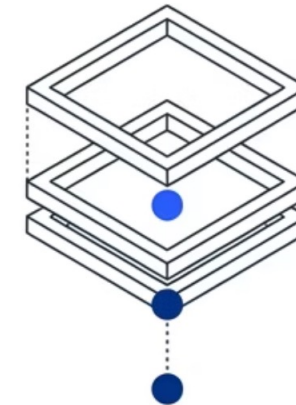


**Nulos art. 6.3 CC.
Efectos EX TUNC.
Acción Declarativa.
Sin CADUCIDAD real.**

Ejemplos de nulidad de pleno derecho

- Acuerdos sobre puntos no incluidos en el orden del día.
- Acuerdos adoptados vulnerando el régimen de mayorías del art. 17 LPH.
- Acuerdos sin reflejo en el acta o con omisión de firmas de asistentes (art. 19 LPH).

Anulabilidad



**Lesivos LPH.
Efectos EX NUNC.
Acción Constitutiva.
Caducidad: 3m/1a.**

Ejemplos de anulabilidad

- Constitución de usufructo sobre elemento común a favor de un comunero por precio irrisorio (art. 18.1.b).
- Condonación de deuda comunitaria a un propietario concreto con abuso de derecho (art. 18.1.c).
- Decisión formalmente legal utilizada para perjudicar sistemáticamente a un comunero.

Plazos de Ejercicio de la Acción (art. 18.3 LPH)

Los plazos del art. 18.3 LPH son **plazos de caducidad material**, con importantes consecuencias prácticas. Su cómputo y naturaleza son materia habitual de preguntas tipo test.

1 mes

Formación de acuerdos / Relevo de
Presidente

Arts. 13.2 y 17.7 LPH. Desde el día siguiente a la segunda Junta o desde el acceso al cargo.

3 meses

Acuerdos gravemente perjudiciales

Art. 18.1.b) y c) y art. 18.3 LPH. Acuerdos lesivos para la comunidad o para un propietario concreto.

1 año

Contrarios a Ley o Estatutos

Art. 18.1.a) y art. 18.3 LPH. Para propietarios ausentes: desde la notificación del art. 9.1.h) LPH.

 **Matiz doctrinal clave:** Aunque el literal del art. 18.3 LPH parecería incluir los acuerdos nulos de pleno derecho en el plazo de 1 año, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia entienden que las acciones meramente declarativas de nulidad radical no prescriben ni caducan (principio general del ordenamiento). El plazo de 1 año solo afecta a las pretensiones constitutivas de anulabilidad.

Naturaleza de todos estos plazos: caducidad material. No admiten suspensión ni interrupción. Se computan incluyendo días inhábiles (art. 5 CC). Transcurridos, los acuerdos meramente anulables se consolidan como definitivamente válidos.

Legitimación Activa en la Impugnación de Acuerdos

El art. 18.2 LPH delimita con precisión el círculo de personas que pueden impugnar válidamente un acuerdo de la Junta. Solo pueden hacerlo quienes se vieron afectados por el acuerdo o no pudieron expresar su oposición.



Votaron en contra

Propietarios que estuvieron presentes en la Junta y emitieron voto contrario al acuerdo. Su oposición consta en el acta. Es el supuesto más claro de legitimación.



Se abstuvieron

Propietarios presentes en la Junta que no votaron ni a favor ni en contra. La abstención equivale a no prestar conformidad activa, lo que justifica la legitimación para impugnar.



Ausentes o privados de voto

Propietarios que no participaron en el acuerdo por estar ausentes o por haber sido privados indebidamente de su derecho de voto. Para los ausentes, el plazo se cuenta desde la notificación (art. 9.1.h LPH).

- ❏ El usufructuario, cuando actúa en representación del nudo propietario conforme a la LPH y el CC, también puede ser considerado propietario a efectos de legitimación.

Legitimación Pasiva: El Problema del Presidente

La legitimación pasiva en la impugnación de acuerdos recae normalmente sobre la **comunidad de propietarios**, representada por su Presidente (art. 13.3 LPH). Sin embargo, esta regla general presenta un problema clásico de examen cuando el Presidente está en conflicto de intereses.

Regla general

La demanda de impugnación se dirige contra la **comunidad de propietarios**, representada por el Presidente, quien defiende el acuerdo impugnado en juicio. El Presidente actúa como órgano de representación procesal de la comunidad (art. 13.3 LPH).

Problema: conflicto de intereses del Presidente

Si el Presidente quiere impugnar el acuerdo, o si votó en contra del mismo, existe un conflicto de intereses que le impide representar a la comunidad en el pleito. En estos casos, la LPH y la LEC ofrecen tres soluciones alternativas.

1 Vicepresidente(s)

Si hay Vicepresidente, asume la representación procesal de la comunidad en lugar del Presidente (art. 13.4 LPH). Es la solución más sencilla y la preferida por el legislador.

2 Propietario designado por la Junta

Si no hay Vicepresidente, la Junta puede nombrar a otro propietario para representar a la comunidad en el proceso concreto.

3 Litisconsorcio pasivo necesario

Si no se utilizan ninguna de las anteriores vías, la demanda debe dirigirse contra **todos los propietarios que votaron a favor** del acuerdo impugnado, configurando un litisconsorcio pasivo necesario (art. 12.2 LEC).

Intervención de Terceros en el Proceso de Impugnación

Intervención litisconsorcial voluntaria (defensa del acuerdo)

Los comuneros que **votaron a favor** del acuerdo pueden intervenir voluntariamente junto con el Presidente (o Vicepresidente, o propietario designado) para defender el acuerdo en juicio. Esta intervención refuerza la posición de la parte demandada.

Coadyuvancia (apoyo a cualquiera de las partes)

Los comuneros que **votaron en contra**, **se abstuvieron o estuvieron ausentes** también pueden coadyuvar en el proceso para apoyar a la parte demandante (impugnadora), aportando argumentos o pruebas en favor de la anulación del acuerdo.

Procedimiento aplicable

Art. 18.1 LPH en relación con art. 249.1.8.º LEC: estas acciones se tramitan siempre por **juicio ordinario**, cualquiera que sea la cuantía, con la estructura completa: demanda → contestación → audiencia previa → juicio → sentencia, con las especialidades de legitimación y plazos de caducidad propios de la LPH.

Suspensión del Acuerdo Impugnado: Medida Cautelar

La impugnación judicial de un acuerdo de la Junta no suspende automáticamente su ejecución. Esta es una regla de gran importancia práctica que el legislador recoge expresamente en el art. 18.4 LPH.

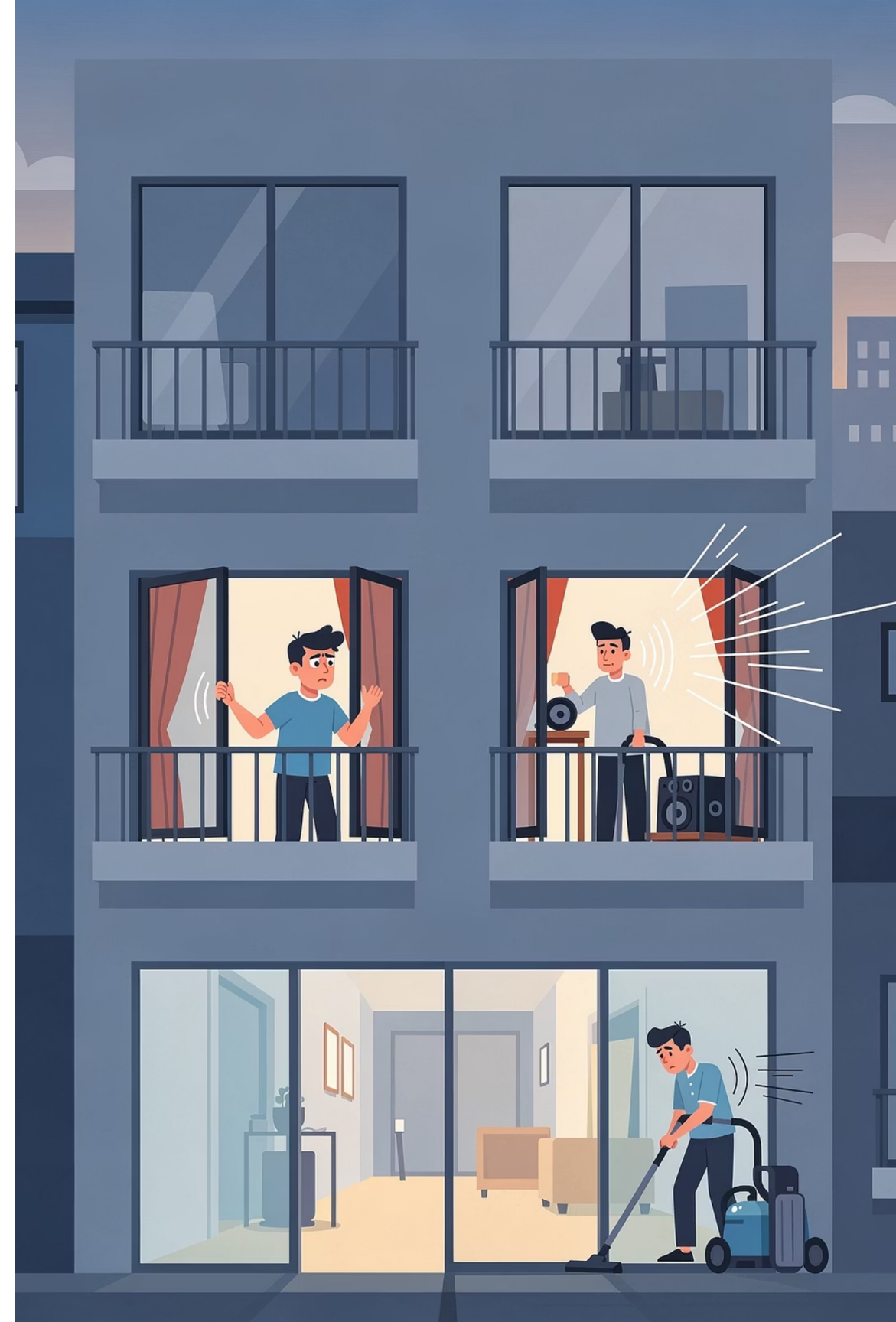
Regla general (art. 18.4 LPH) La mera interposición de la demanda de impugnación NO suspende por sí sola la ejecución del acuerdo impugnado. La comunidad puede seguir ejecutando el acuerdo mientras se tramita el proceso.	Excepción: medida cautelar de suspensión El Tribunal puede acordar la suspensión del acuerdo como medida cautelar, siempre a solicitud del demandante y previa audiencia a la comunidad (o a los propietarios que votaron a favor, si el Presidente está en conflicto).	Régimen de las medidas cautelares Se aplica el régimen general de la LEC: fumus boni iuris, periculum in mora y caución previa (art. 737 LEC). El Tribunal decide la suficiencia de la caución por providencia. Sin caución prestada, la medida no se ejecuta.
--	---	---

 **Pregunta frecuente:** El simple hecho de impugnar un acuerdo NO lo suspende. Para obtener la suspensión es imprescindible solicitar y obtener una medida cautelar específica conforme al régimen general de la LEC.

CAPÍTULO III

Acción de Cesación de Actividades Prohibidas

Procedimiento para hacer cesar las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas realizadas por propietarios u ocupantes (art. 7.2 LPH).



Objeto Litigioso y Bien Jurídico Protegido

El art. 7.2 LPH tiene una doble dimensión: una **material** (qué actividades están prohibidas) y una **procesal** (cómo se hace cesar esas actividades). El bien jurídico protegido es la **seguridad, tranquilidad y salubridad** de los demás comuneros, en un difícil equilibrio con los derechos fundamentales a la intimidad y a la inviolabilidad del domicilio.

Pretensión principal

Cesación inmediata y definitiva de las actividades prohibidas: molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas realizadas en el piso o local.

Pretensión accesoria

Indemnización de daños y perjuicios causados a la comunidad por la actividad prohibida desarrollada durante el tiempo en que persistió.

Medidas adicionales: propietario infractor

Privación del derecho de uso de la vivienda o local por un período máximo de **3 años**. Esta medida puede acumularse a las anteriores.

Medidas adicionales: ocupante no propietario

Si el infractor es arrendatario, precarista u otro ocupante no propietario: extinción de sus derechos sobre el piso o local y **lanzamiento** del mismo.

El Iter Procesal del art. 7.2 LPH: Paso a Paso



Este iter procesal es de obligado cumplimiento. La ausencia de cualquiera de estos pasos previos a la demanda determina la inadmisión de la misma. Los requisitos de requerimiento previo y acuerdo de Junta son **presupuestos de admisibilidad**, no meros formalismos.

Presupuestos Especiales: Requerimiento y Acuerdo de Junta

Antes de interponer la demanda, la LPH exige cumplir ineludiblemente dos pasos previos, y acreditarlos documentalmente al presentar la demanda.

1.º Requerimiento fehaciente del Presidente (art. 7.2.II LPH)

El Presidente debe requerir al propietario u ocupante infractor para que cese **inmediatamente** en la actividad prohibida, bajo expreso apercibimiento de ejercitar acciones judiciales. El requerimiento debe ser **fehaciente** (burofax con acuse de recibo, notificación notarial, etc.) para poder acreditarlo ante el Juzgado. El Presidente puede actuar de oficio o a iniciativa de cualquier propietario.

2.º Acuerdo de Junta autorizando la demanda (art. 7.2.III LPH)

Si el infractor persiste en su conducta, el Presidente convoca Junta de propietarios, que debe adoptar acuerdo expreso **autorizando al Presidente** para ejercitar la acción judicial de cesación. Sin este acuerdo, el Presidente no puede demandar por iniciativa propia.

Documentos a acompañar a la demanda (art. 7.2.IV LPH)

- Documento acreditativo del requerimiento fehaciente.
- Certificación del acuerdo de la Junta autorizando la acción.



Si faltan estos documentos, la demanda debe ser rechazada a limine por inadmisión.

Legitimación en la Acción de Cesación

Legitimación activa principal: la comunidad

La acción corresponde principalmente a la **comunidad de propietarios**, que actúa a través del Presidente una vez obtenido el acuerdo de Junta autorizante (art. 7.2.III LPH, art. 13.3 LPH). El propio acuerdo de Junta que autoriza la demanda es, a su vez, impugnabile conforme al art. 18 LPH.

Legitimación activa subsidiaria: propietario individual

La jurisprudencia reconoce que el **propietario directamente afectado** también puede ejercitar individualmente la acción de cesación cuando la comunidad o el Presidente no actúen, como forma de tutela subsidiaria de sus intereses.

Legitimación pasiva (art. 7.2.IV LPH)

Pueden ser demandados: el **propietario** del piso o local; el **usufructuario**; el **representante** de la comunidad pro indiviso; y el **ocupante no propietario** (arrendatario, precarista, etc.), siempre que sean los autores de las actividades prohibidas.

Medida Cautelar Específica y Sentencia

Medida cautelar de cesación provisional (art. 7.2.IV LPH)

Presentada la demanda con la documentación exigida, el Juez puede acordar cautelarmente la **cesación inmediata de la actividad** prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Es una medida cautelar específica de este procedimiento, que se inserta en el régimen general de la LEC:

- Requiere **fumus boni iuris** (apariencia de buen derecho).
- Requiere **periculum in mora** (riesgo por la demora).
- Requiere **caución adecuada** del solicitante (art. 728 LEC).

El procedimiento se tramita por **juicio ordinario** (art. 7.2.III LPH y art. 249.1.8.º LEC), con la estructura completa del proceso declarativo.

Contenido de la sentencia estimatoria

- Orden de **cesación definitiva** de la actividad prohibida.
- Condena al pago de **indemnización** de daños y perjuicios.
- Si el infractor es **propietario**: privación del uso de la vivienda o local por un máximo de **3 años**.
- Si el infractor es **ocupante no propietario**: extinción de sus derechos y **lanzamiento**.

Competencia territorial

Al igual que en todos los procesos de Propiedad Horizontal: lugar donde radica la finca (art. 52.1.8.º LEC), con carácter de fuero imperativo (art. 54.1 LEC).



CAPÍTULO IV

Proceso Monitorio para el Cobro de Deudas Comunitarias

El cauce procesal más ágil y habitual en la práctica de las comunidades de propietarios, regulado en el art. 21 LPH y en los arts. 812 a 818 LEC.

Medidas Disuasorias frente a la Morosidad

La junta de propietarios está facultada para adoptar, mediante acuerdo, **medidas disuasorias** aplicables a los comuneros que se encuentren en situación de morosidad, vigentes durante el tiempo que esta persista. Dichas medidas tienen por objeto incentivar el cumplimiento puntual de las obligaciones de pago, y se articulan en torno a dos grandes mecanismos.

Intereses Superiores al Interés Legal

La junta puede acordar la aplicación de un tipo de interés **superior al interés legal del dinero** sobre las cantidades adeudadas. Este mecanismo actúa como desincentivo económico frente a la morosidad, gravando el retraso en el pago de manera más intensa que el régimen legal supletorio. No obstante, el acuerdo adoptado no podrá tener **carácter retroactivo**, por lo que únicamente surtirá efectos respecto de las deudas contraídas con posterioridad a su adopción.

Privación Temporal del Uso de Servicios o Instalaciones

La junta también podrá privar temporalmente al propietario moroso del uso de determinados servicios o instalaciones comunes. Esta medida, sin embargo, está sujeta a límites precisos: no podrá ser **abusiva ni desproporcionada** en relación con la deuda contraída, y en ningún caso podrá afectar a la **habitabilidad de los inmuebles**, garantizando así el respeto a los derechos fundamentales del propietario y de los ocupantes.

- ❗ Tanto las medidas de recargo de intereses como las de privación de servicios podrán incorporarse a los **estatutos de la comunidad**, dotándolas de mayor estabilidad y vinculación frente a futuros propietarios. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad **devengarán intereses desde el momento en que la deuda sea exigible y no se haya satisfecho**, con independencia de la adopción de cualquier medida adicional.

El Proceso Monitorio Especial y la Legitimación Pasiva

Al margen de las medidas disuasorias, la Ley de Propiedad Horizontal confiere a las comunidades de propietarios una vía procesal preferente para el cobro de las deudas: el **proceso monitorio especial** previsto en el artículo 21 LPH, que convive con la posibilidad de acudir a otros procedimientos judiciales ordinarios.

Cantidades Reclamables mediante Monitorio

La comunidad podrá reclamar por esta vía todas las cantidades adeudadas en concepto de:

- Gastos comunes **ordinarios** (mantenimiento, suministros, servicios habituales)
- Gastos comunes **extraordinarios** (derramas por obras de rehabilitación o mejora)
- Gastos **generales o individualizables** imputables al propietario deudor
- Aportaciones al **fondo de reserva**, de constitución obligatoria conforme al artículo 9 LPH

Legitimación Pasiva: ¿Quién puede ser demandado?

La ley establece una doble vía en cuanto a los sujetos pasivos del procedimiento monitorio:

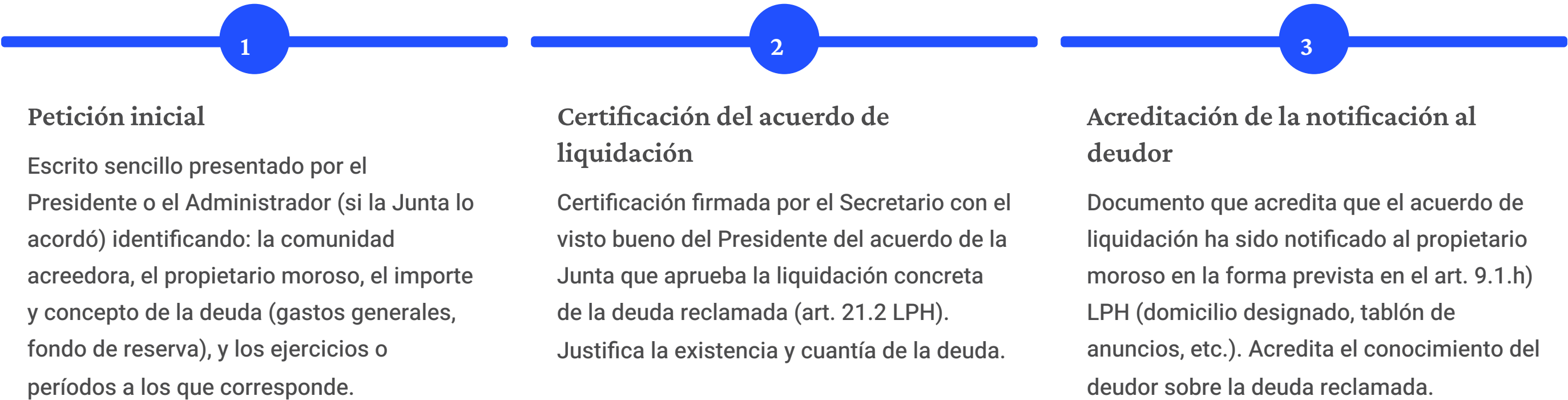
- **El deudor directo:** el propietario que ha incumplido su obligación de pago, con independencia de si reside o no en el inmueble.
- **El titular registral:** en todo caso, podrá ser demandado quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad, a los efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre, aunque no sea el deudor material.

Esta previsión resulta especialmente relevante en supuestos de transmisión reciente del inmueble o discrepancias entre la titularidad real y la registral.

- ❑ El **secretario administrador profesional**, si así lo acuerda la junta de propietarios, está expresamente habilitado para exigir judicialmente, a través de este procedimiento monitorio especial, el cumplimiento de la obligación de pago de la deuda. Esta previsión refuerza el papel del administrador de fincas colegiado como gestor activo de los intereses económicos de la comunidad.

Inicio del Procedimiento: Petición Inicial y Documentación

A diferencia del juicio ordinario, el proceso monitorio se inicia mediante una **petición inicial** —no una demanda completa— que debe ir acompañada de la documentación que acredita la deuda. La sencillez formal es una de las ventajas de este procedimiento.



 **Pregunta frecuente:** Los dos documentos esenciales son la **certificación del acuerdo de liquidación** y la **acreditación de la notificación al deudor**. Sin ellos, el monitorio no puede prosperar.

Postulación: Abogado y Procurador

La postulación en el proceso monitorio comunitario presenta especialidades importantes respecto al régimen general de la LEC, especialmente en materia de costas.

Petición inicial: no preceptivos

Para presentar la petición inicial de monitorio, ni el Abogado ni el Procurador son preceptivos (art. 814.2 LEC). La comunidad puede iniciar el procedimiento sin representación letrada.

Tras la oposición: según cuantía

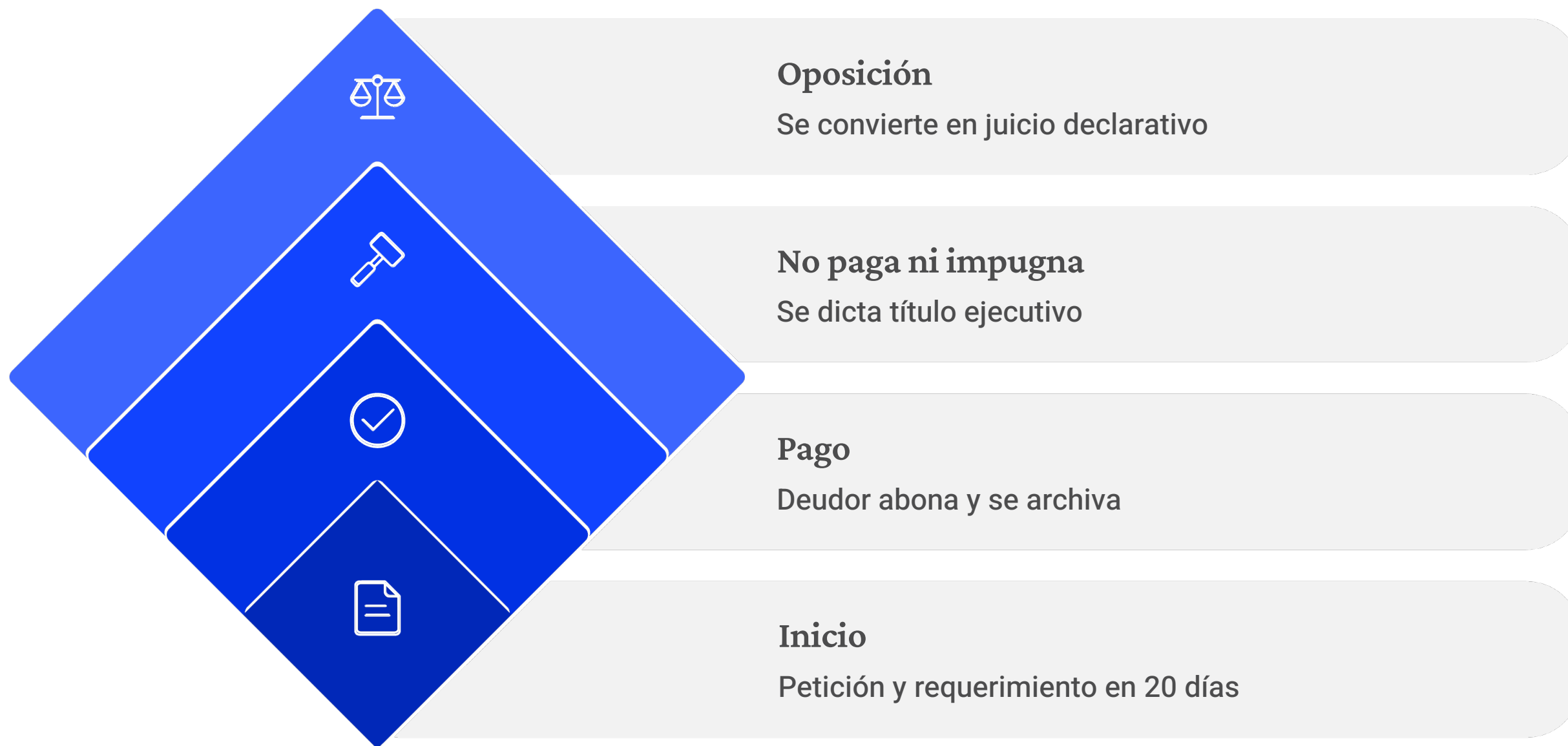
Si el deudor formula oposición y el asunto se convierte en declarativo: hasta 2.000 €, no preceptivos; más de 2.000 €, preceptivos (art. 818.1.2.º párrafo LEC).

Especialidad LPH (art. 21.6 LPH)

Si la comunidad voluntariamente se vale de Abogado y Procurador en la petición inicial, el deudor deberá pagar sus honorarios y derechos (dentro de los límites del art. 394.3 LEC), tanto si paga tras el requerimiento como si no comparece.

✔ **Conclusión práctica:** Para la comunidad, usar Abogado y Procurador desde el inicio suele ser rentable, ya que si obtiene sentencia totalmente favorable podrá recuperar esos gastos del propietario moroso, aunque su intervención no fuera preceptiva.

Tramitación del Proceso Monitorio: Escenarios Posibles



El proceso monitorio es ágil precisamente porque en la mayoría de los casos el deudor paga o no se opone, permitiendo a la comunidad obtener un título ejecutivo sin necesidad de tramitar un juicio completo. Solo cuando el deudor formula oposición fundada se activa el proceso declarativo ordinario.

Embargo Preventivo sin Caución: Especialidad Clave del art. 21.5 LPH

La regla especial del art. 21.5 LPH

Si el deudor formula oposición al requerimiento de pago, la comunidad-acreedor puede solicitar al Juez el **embargo preventivo de bienes suficientes** del deudor para cubrir: la cantidad reclamada, los intereses y las costas procesales.

La especialidad radical respecto al régimen general de medidas cautelares de la LEC es que el Juez acordará este embargo **sin exigir caución al acreedor**. En el régimen general de la LEC (art. 728), la caución es un requisito ordinario para la adopción de medidas cautelares.

Posibilidad de enervar el embargo

El deudor puede liberar sus bienes del embargo aportando un **aval cambiario** solidario por la cuantía del embargo acordado. Esta posibilidad le permite desbloquear sus bienes sin necesidad de pagar de inmediato, pero a costa de comprometer un aval bancario.



Esta especialidad refuerza considerablemente la posición de la comunidad frente al propietario moroso, equiparando sus prerrogativas a las de un acreedor privilegiado en la fase cautelar.

Importancia práctica

El embargo preventivo sin caución convierte al proceso monitorio en una herramienta especialmente poderosa para las comunidades, ya que garantiza el cobro incluso durante la tramitación del proceso declarativo subsiguiente a la oposición.

Recurso contra la Sentencia Condenatoria: Consignación Obligatoria

Si, tras la oposición del deudor, se sigue el juicio declarativo correspondiente y se dicta sentencia condenando al deudor al pago, esta sentencia es en principio recurrible. Sin embargo, el art. 449.4 LEC introduce un requisito de admisibilidad especialmente riguroso.

Requisito del art. 449.4 LEC

Para que el recurso del deudor condenado sea admitido, este debe **acreditar haber pagado o consignado** la cantidad líquida a que se refiere la sentencia condenatoria. Si no lo hace, el recurso será inadmitido de plano por el Tribunal.

Efectos de la consignación

La consignación de la cantidad debida **no impide**, en su caso, la ejecución provisional de la sentencia. Es un requisito formal de admisibilidad del recurso, no una forma de enervar la ejecución.

Finalidad de la norma

Evitar que el deudor moroso utilice el recurso como mero instrumento dilatorio para prolongar el impago. El legislador exige que quien recurre tenga al menos comprometida la cantidad adeudada, garantizando así el cobro efectivo para la comunidad.

 **Pregunta frecuente:** Para recurrir una sentencia condenatoria al pago de deudas comunitarias es necesario pagar o consignar la cantidad debida (art. 449.4 LEC). Sin ello, inadmisión de plano.

El Fuero Territorial en Propiedad Horizontal: Art. 52.1.8.º LEC

La competencia territorial en todos los procesos de Propiedad Horizontal está sujeta a un **fuero especial imperativo** que no puede ser modificado por acuerdo de las partes. Este es uno de los puntos más preguntados en pruebas tipo test.



Regla única: lugar donde radica la finca

Para todos los procedimientos en materia de Propiedad Horizontal —formación de acuerdos, impugnación de acuerdos, cesación de actividades y monitorio por deudas— el tribunal competente es el del lugar donde radica el inmueble (art. 52.1.8.º LEC).



Carácter imperativo: sin sumisión posible

El fuero del art. 52.1.8.º LEC tiene carácter imperativo (art. 54.1 LEC): no cabe sumisión expresa ni tácita a otro tribunal. Cualquier cláusula o acuerdo en contrario sería nulo de pleno derecho.



Coincidencia con el domicilio del deudor

En la práctica del monitorio, el fuero suele coincidir con el domicilio del propietario moroso (que normalmente reside en la propia comunidad), pero lo determinante es siempre la ubicación del inmueble, no el domicilio del deudor.

Tabla Comparativa de los Plazos de Caducidad

Todos los plazos procesales relevantes en materia de Propiedad Horizontal son **plazos de caducidad material**, con un régimen común de cómputo: se cuentan de fecha a fecha, incluyen días inhábiles (art. 5 CC) y no admiten ni interrupción ni suspensión. Su transcurso provoca la extinción definitiva de la acción.

Plazo	Precepto	Supuesto	Dies a quo
1 mes	Art. 17.7 LPH	Formación judicial de acuerdos	Día siguiente a la segunda Junta
1 mes	Art. 13.2.I LPH	Relevo judicial del Presidente	Día del acceso al cargo de Presidente
3 meses	Art. 18.3 LPH	Impugnación: acuerdos lesivos (art. 18.1.b y c)	Adopción del acuerdo o notificación al ausente
1 año	Art. 18.3 LPH	Impugnación: contrarios a Ley o Estatutos (art. 18.1.a)	Adopción del acuerdo o notificación al ausente
Sin plazo	Art. 6.3 CC	Nulidad radical de pleno derecho	No caduca ni prescribe (principio general)

 Para los propietarios ausentes en la Junta, el plazo de 3 meses y el de 1 año se cuentan desde la **notificación del acuerdo** conforme al art. 9.1.h) LPH, no desde la fecha de adopción del mismo.

Cuadro Sinóptico: Tipos de Proceso y Objeto Litigioso

La siguiente tabla recoge de forma sistemática la relación entre el objeto del litigio, el tipo de proceso aplicable y las normas que lo regulan. Es el esquema de referencia fundamental para responder preguntas tipo test sobre la tipología procesal en Propiedad Horizontal.

Objeto del litigio	Tipo de proceso	Precepto LPH	Precepto LEC
Formación judicial de acuerdos	Juicio especial LPH	Art. 17.7	— (especialidad propia)
Nombramiento / relevo del Presidente	Juicio especial LPH	Art. 13.2	— (especialidad propia)
Impugnación de acuerdos de la Junta	Juicio ordinario (cualquier cuantía)	Art. 18	Art. 249.1.8.º
Cesación de actividades prohibidas	Juicio ordinario (cualquier cuantía)	Art. 7.2	Art. 249.1.8.º
Cobro de deudas comunitarias	Proceso monitorio (+ declarativo si hay oposición)	Art. 21	Arts. 812 a 818

CAPÍTULO V

Resumen para Memorizar: Los Siete Pilares del Tema

Síntesis de los contenidos esenciales del Tema 13, organizados para facilitar la memorización y la respuesta rápida en pruebas de examen.



Pilar 1 y 2: Tipología Procesal y Fuero Territorial

1. Canalización de la litigiosidad

Toda la conflictividad en Propiedad Horizontal se canaliza por tres vías procesales exclusivas y excluyentes según el objeto:

- **Juicio especial LPH:** formación judicial de acuerdos y Presidente (arts. 13.2, 17.3 y 17.7 LPH).
- **Juicio ordinario:** impugnación de acuerdos (art. 18 LPH) y cesación de actividades prohibidas (art. 7.2 LPH). Siempre ordinario, cualquiera que sea la cuantía (art. 249.1.8.º LEC).
- **Proceso monitorio:** deudas comunitarias por gastos generales y fondo de reserva (art. 21 LPH y arts. 812 y ss. LEC).

2. Fuero territorial único e imperativo

Para todos y cada uno de los procedimientos en materia de Propiedad Horizontal, el tribunal competente territorialmente es siempre el del **lugar donde radica la finca** (art. 52.1.8.º LEC).

- Fuero de carácter **imperativo**: no cabe sumisión expresa ni tácita a otro tribunal (art. 54.1 LEC).
- Aplicable tanto al juicio especial, como al ordinario, como al monitorio por deudas comunitarias.
- Cualquier cláusula o acuerdo que pretenda modificarlo es nula de pleno derecho.

Pilares 3 y 4: Plazos de Caducidad y Legitimación para Impugnar

3. Plazos esenciales (todos de caducidad material, art. 5 CC)

1 mes: formación judicial de acuerdos (art. 17.7 LPH) y relevo del Presidente (art. 13.2 LPH). Desde el día siguiente a la segunda Junta o desde el acceso al cargo, respectivamente.

3 meses: impugnación de acuerdos gravemente perjudiciales (art. 18.1.b y c LPH). Para ausentes, desde la notificación del art. 9.1.h) LPH.

1 año: impugnación de acuerdos contrarios a Ley o Estatutos (art. 18.1.a LPH), con la salvedad de que la nulidad radical no está sometida a plazo real de caducidad.

Todos estos plazos incluyen días inhábiles y no admiten interrupción ni suspensión.

4. Legitimados para impugnar acuerdos (art. 18.2 LPH)

Están legitimados para impugnar acuerdos de la Junta:

- Los propietarios que **votaron en contra**.
- Los que se **abstuvieron**.
- Los **ausentes** (desde notificación del acuerdo).
- Los **privados indebidamente** de su derecho de voto.

El procedimiento siempre es juicio **ordinario** (art. 249.1.8.º LEC).

La impugnación **no suspende** el acuerdo salvo medida cautelar expresa (art. 18.4 LPH).

Pilares 5, 6 y 7: Cesación, Monitorio y Nulidad vs. Anulabilidad

5. Acción de cesación (art. 7.2 LPH)

Requiere ineludiblemente: (1)

requerimiento fehaciente del Presidente al infractor con apercibimiento; (2) **acuerdo de Junta** autorizando la demanda; ambos acreditados documentalmente al interponer la demanda.

Legitimación activa: comunidad (Presidente) y, subsidiariamente, propietario directamente afectado.

Medida cautelar específica: cesación inmediata bajo apercibimiento de delito de desobediencia.

6. Monitorio por deudas comunitarias

Documentos esenciales: **certificación de liquidación de deuda + acreditación de notificación** al deudor (art. 21.2 LPH).

Embargo preventivo **sin caución** del acreedor cuando el deudor formula oposición (art. 21.5 LPH); puede enervarse con aval cambiario.

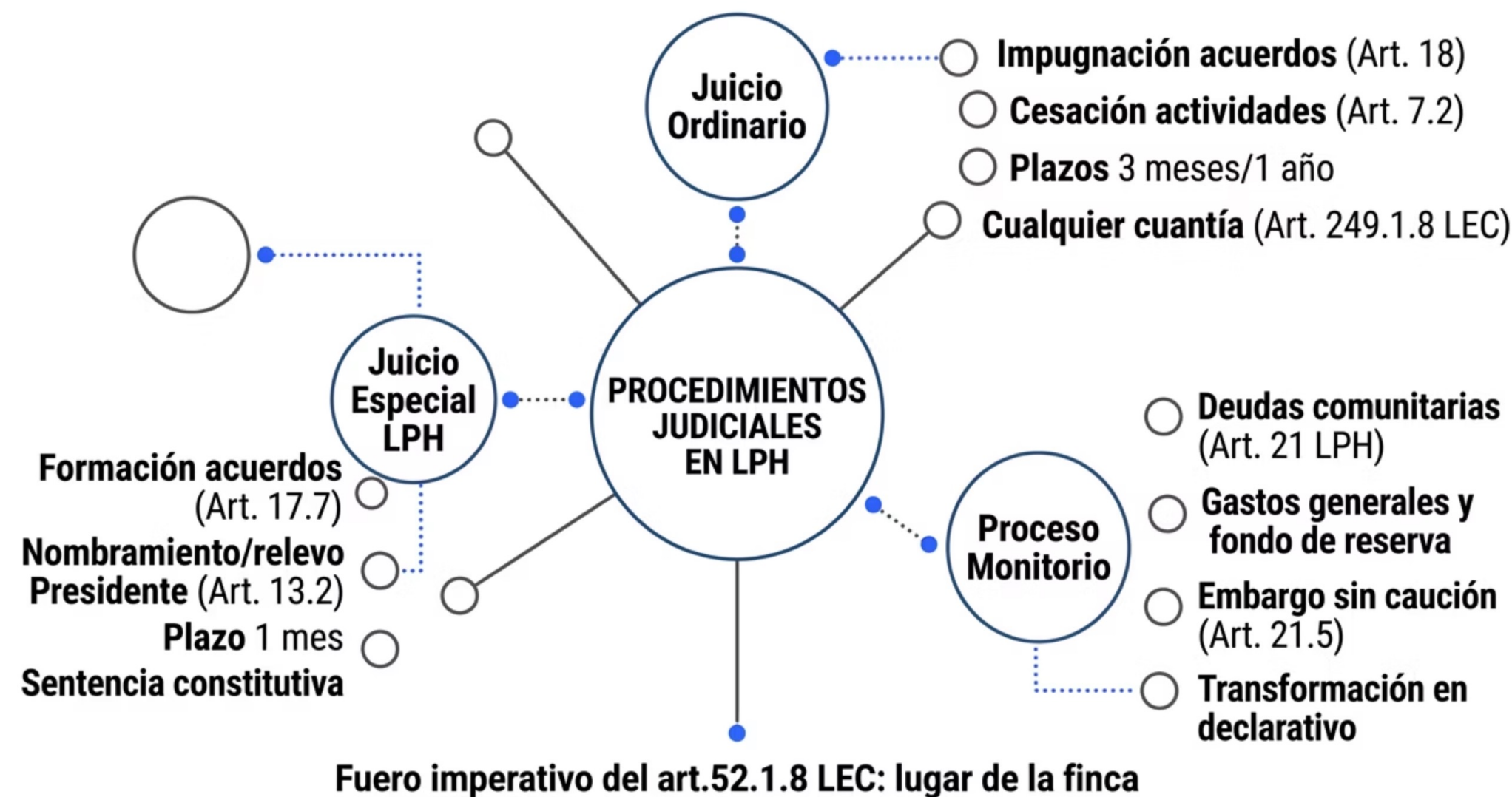
Para recurrir sentencia condenatoria: obligatorio **pagar o consignar** la cantidad debida (art. 449.4 LEC).

7. Nulidad vs. Anulabilidad de acuerdos

Nulos de pleno derecho: contrarios a normas imperativas o prohibitivas (art. 6.3 CC). Sentencia declarativa con efectos ex tunc. Sin límite temporal real de ejercicio de la acción.

Anulables: supuestos de lesividad grave (art. 18.1.b y c LPH). Sentencia constitutiva con efectos ex nunc. Sometidos a plazos de caducidad de 3 meses o 1 año según el supuesto.

Esquema Visual: Interrelación de los Procedimientos



Los tres grandes cauces procesales de la Propiedad Horizontal comparten un elemento común: el fuero territorial imperativo del lugar donde radica la finca (art. 52.1.8.º LEC). A partir de ahí, cada uno tiene sus propias reglas de legitimación, plazos y estructura procedimental que es imprescindible dominar.

Preguntas Tipo Test Más Frecuentes

A continuación se recogen las cuestiones que con mayor frecuencia aparecen en pruebas de evaluación sobre el Tema 13, con la respuesta correcta debidamente justificada.

1

¿Qué tipo de proceso rige la impugnación de acuerdos de la Junta?

Siempre el **juicio ordinario**, cualquiera que sea la cuantía (art. 249.1.8.º LEC en relación con el art. 18 LPH). La cuantía no determina el procedimiento en este caso.

2

¿Cuál es el fuero territorial en materia de Propiedad Horizontal?

El **lugar donde radica la finca** (art. 52.1.8.º LEC), siempre con carácter de fuero imperativo: no cabe sumisión expresa ni tácita a otro tribunal.

3

¿La impugnación del acuerdo suspende su ejecución?

No. La mera impugnación no suspende el acuerdo (art. 18.4 LPH). Solo se suspende si el Tribunal acuerda expresamente una medida cautelar a solicitud del demandante y con caución.

4

¿Qué documentos son necesarios en el monitorio comunitario?

La **certificación del acuerdo de liquidación** de la deuda aprobado por la Junta y la **acreditación de la notificación** de ese acuerdo al propietario moroso (art. 21.2 LPH).

5

¿Qué ocurre si el deudor recurre la sentencia condenatoria sin consignar?

El recurso es **inadmitido de plano**. El art. 449.4 LEC exige acreditar el pago o la consignación de la cantidad líquida como requisito formal de admisibilidad del recurso.

Más Preguntas Frecuentes: Legitimación y Plazos

→ ¿Puede un arrendatario pedir la formación judicial de un acuerdo?

No. Solo los propietarios (o sus representantes legales) están legitimados activamente. Los arrendatarios, precaristas y poseedores sin título de dominio carecen de legitimación activa para este procedimiento especial.

→ ¿El moroso puede asistir y deliberar en la Junta?

Sí. El propietario moroso pierde el **derecho de voto**, pero puede asistir y deliberar en la Junta. Además, si ha impugnado judicialmente la deuda o la ha consignado, puede también ejercitar acciones judiciales de propietario (arts. 15.2 y 16.2 LPH).

→ ¿Son los ausentes «contradictores» en el juicio especial de formación de acuerdos?

Sí. El concepto de «contradictor» del art. 17.7 LPH incluye no solo a los que votaron en contra, sino también a los **ausentes** y a los **abstencionistas**, pues la sentencia les afecta con efecto de cosa juzgada.

→ ¿Los plazos de caducidad del art. 18.3 LPH incluyen días inhábiles?

Sí. Son plazos de caducidad material, no procesal, por lo que se computan conforme al art. 5 CC: de fecha a fecha, incluyendo días inhábiles. No se suspenden ni se interrumpen.

→ ¿Puede el Presidente demandar por cesación sin acuerdo de la Junta?

No. El Presidente necesita acuerdo expreso de la Junta que le autorice para ejercitar la acción de cesación (art. 7.2.III LPH). Lo que sí puede hacer por iniciativa propia, o a instancia de cualquier propietario, es el **requerimiento previo** al infractor.

Casos Prácticos Resueltos: Impugnación de Acuerdos

La aplicación de los conceptos teóricos a casos concretos es el mejor método para consolidar el aprendizaje. Analizamos tres supuestos habituales.

Caso 1: Acuerdo adoptado sin incluirlo en el orden del día

Supuesto: La Junta adopta un acuerdo para realizar obras de reforma en la fachada que no estaba incluido en el orden del día de la convocatoria.

Calificación: Nulidad de pleno derecho por contravención de norma imperativa (art. 16.2.b LPH en relación con el art. 6.3 CC).

Acción: Declarativa de nulidad, sin límite temporal de caducidad real. Procedimiento: juicio ordinario (art. 249.1.8.º LEC).

Caso 2: Constitución de usufructo sobre elemento común a precio irrisorio

Supuesto: La Junta acuerda, con la mayoría requerida, constituir un usufructo sobre la azotea comunitaria a favor de un propietario del último piso por un precio muy inferior al de mercado.

Calificación: Anulabilidad por ser gravemente lesivo para los intereses de la comunidad en beneficio de un propietario (art. 18.1.b LPH).

Acción: Constitutiva de anulación. Plazo: **3 meses** desde la adopción del acuerdo (o notificación a los ausentes).
Procedimiento: juicio ordinario.

Caso 3: Acuerdo sin quórum suficiente por error en el cómputo

Supuesto: Se aprueba un acuerdo que requería unanimidad con el voto a favor de todos los presentes, pero sin haber computado correctamente los votos de los ausentes como conformes.

Calificación: Nulidad de pleno derecho por vulneración del régimen de mayorías del art. 17 LPH.

Acción: Declarativa de nulidad, sin límite temporal. Procedimiento: juicio ordinario (art. 249.1.8.º LEC).

Nota de uso y advertencia del documento

 **Advertencia importante:** Este documento se ofrece sin ánimo de lucro a los estudiantes matriculados y con finalidad exclusivamente informativa y de apoyo al estudio. Su contenido ha sido elaborado a partir de textos legales y manuales procesales especializados.

El documento refleja la normativa vigente en la fecha de su elaboración, no constituye un texto oficial y no sustituye al material recomendado por el equipo docente. En consecuencia, pueden existir inexactitudes o modificaciones normativas posteriores que no se encuentren recogidas en el mismo.

Para un adecuado estudio de la oposición, se recomienda la consulta directa de los textos legales oficiales vigentes, así como el material recomendado por el equipo docente.

 **Propiedad intelectual:** Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, incluido el escaneo o soporte digital, su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros métodos), sin el permiso previo y por escrito del autor. La infracción puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (**art. 270 y siguientes del Código Penal**).

FJ

Fundamentos
— Jurídicos —