

Protocol de reclamació de deutes

1. Cal comprovar si el deute és recurrent, vençut, líquid i exigible

Recurrent: per costum es considera de més de tres mesos.

Vençut: correspon a uns diners que ja s'haurien d'haver pagat.

Líquid: fa referència a diners, no a materials. És a dir, que es pot quantificar el deute, i determinar-ne la quantitat.

Exigible: la comunitat té dret a cobrar-lo, per exemple perquè hi ha un acord conforme s'havia de fer una despesa extraordinària.

També cal tenir en compte la data de prescripció¹

2. Comprovar qui és la propietat del pis o local

Cal demanar una **nota simple al Registre de la propietat**, una per cada pis o local de qui es vulgui reclamar el deute. A la nota simple hi consta la propietat i les càrregues, si n'hi ha.

Opcions i cost:

- Demanar-la presencialment al Registre de la Propietat del Prat de Llobregat (Av. Onze de Setembre, 74, El Prat de Llobregat). Costa 3,63€ IVA inclòs cada nota simplei triguen entre 24 hores i 4 dies.
- Demanar-la per internet a www.registradores.org. Costa 10,91 € IVA inclòs cada nota simple i els passos són els següents (un tràmit per cada nota simple):
 - a) Accediu al registre
 - b) Nota simple – sol·licitar
 - c) Ompliu les dades que demana. Cal exposar el motiu de la petició per tal que pugui ser acceptada, que en aquest cas seria: reclamació d'un deute de la comunitat a persones propietàries.

¹ Els deutes prescriuen al cap de 10 anys si es manté la mateixa persona propietària i al cap de 5 si l'habitatge es ven. Però si es fa arribar el [certificat de deute](#) a la persona deutora a través de [burofax](#), la prescripció es trenca i es tornarien a comptar els anys des d'aquesta data. Per tant, el més recomanable és, si no ha estat possible arribar a un acord, fer arribar sempre el [certificat de deute](#) mitjançant [burofax](#), independentment que es vulgui continuar immediatament la via judicial o no. Si canvia la propietat de l'habitatge, caldria tornar a fer arribar el [certificat de deute](#) mitjançant [burofax](#), ja que un dels requisits per reclamar és la identificació de la persona titular de la propietat.

Per fer el tràmit telemàticament hi ha moltes pàgines web que ofereixen aquest servei i algunes amb més cost. Recomanem exclusivament utilitzar www.registradores.org.

Per qualsevol dubte sobre aquest tràmit podeu contactar amb:

- ✓ Registradors de Catalunya: www.registradors.cat – 93 225 26 11 / 93 224 14 10
- ✓ Registre de la Propietat del Prat de Llobregat: Av. Onze de Setembre, 74 93
370 83 61

3. Intentar arribar a un acord

Aquest pas és imprescindible abans de qualsevol reclamació judicial.

Cal posar-se en contacte amb la persona propietària que deu diners per poder-li explicar la situació i arribar a un acord de pagament. Es pot acudir al Servei de Mediació Ciutadana i Comunitària de l'Ajuntament del Prat de Llobregat. Si no és fàcil contactar amb la persona o arribar a aquest acord, cal iniciar la reclamació extrajudicial del deute.

4. Reclamació extrajudicial o via amistosa

Quins passos cal seguir per reclamar el deute als Bancs?

Un cop sapiguem quin banc és propietari del pis, cal posar-s'hi en contacte perquè tinguin coneixement que tenen un deute amb la Comunitat de Persones Propietàries i detallar-los el deute. Segurament demanaran:

- Una còpia de la darrera acta de reunió de persones propietàries
- Una còpia de l'acta en què aparegui la quantitat de quotes que s'ha de pagar (en el vostre cas, si a la última reunió veu revisar l'import de les quotes, doncs seria la mateixa acta pel primer punt que pel segon)
- Document del banc en què hi consti el número de NIF de la comunitat, el número de compte i la titularitat

És possible que en aquests casos calgui posar-se en contacte amb gestores d'aquests bancs. Normalment triguen en contestar, i s'ha d'anar insistint.

Quins passos cal seguir per reclamar el deute a **persones físiques**?

- Realitzar un [certificat de deute](#) emès per la persona secretària de la comunitat, amb el vistiplau de la persona presidenta, on s'especifiquin els impagaments desglossats de forma explicativa: quota ordinària / extraordinària, i si és extraordinària, cal especificar a què fa referència (obres de façana, instal·lació d'ascensor...).
- Fer una **reunió de Junta de persones propietàries** i informar del detall dels deutes. En aquesta reunió s'haurà d'aprovar reclamar a la persona deutora que liquidi el deute que consta al [certificat de deute](#) i autoritzar a la persona presidenta, secretària o administradora de finques a reclamar-lo judicialment si en quinze dies la persona que té el deute no ha fet l'ingrés. Cal tenir present que només té dret a vot qui no té deutes amb la comunitat. Si hi ha majoria simple (meitat+1) per aprovar-ho, es tira endavant amb l'acord. La informació que haurà de constar a l'acta és:
 - La data de la reunió en què es va decidir demandar el fet.
 - Les dades de la persona propietària a qui es reclama el pagament (nom, cognoms, DNI o CIF si es tracta d'una empresa o entitat).
 - Detall dels impagaments (quota ordinària, quota extraordinària, dates i imports).
 - Aprovació de la reclamació (per mínim de majoria simple).
 - Nomenament de la persona presidenta, secretària o administradora de finques com a persona legitimada per la comunitat per interposar la reclamació.
 - Que la persona deutora té un termini de 15 dies per realitzar l'ingrés del deute a la comunitat.
 - Que si hi ha despeses derivades del procés, seran reclamades a la persona que té el deute.

- Fer arribar el [certificat de deute](#) a la persona deutora, mitjançant un [burofax](#), per tal que sigui un escrit fefaent. Es recomana que quan s'envii el burofax es faci sempre amb [certificat de contingut](#) (s'ha de portar l'original i una còpia del [certificat de deute](#)) i amb [acusament de recepció](#). És molt millor fer-ho així ja que si s'arriba a haver de recórrer a la via judicial, un dels documents que s'exigeix per acompanyar la demanda de [procediment monitori](#) és acreditar que la reclamació s'ha fet. El burofax amb el certificat de deute s'ha d'enviar al domicili que hagi indicat la persona deutora o, si no n'hi ha, al pis o local que la persona deutora té en propietat a la comunitat. El [certificat de deute](#) és recomanable penjar-lo també al tauler d'anuncis de forma visible, durant 3-5 dies. Això és imprescindible si no ha estat possible enviar-lo a cap adreça.
- Un cop s'ha enviat el [certificat de deute](#) a la persona propietària que té el deute, cal parlar-hi per intentar arribar a un acord de pagament (pagament per terminis, ajornament del pagament, pagament per espècies...).
- Si s'arriba a un acord, cal fer un **document on s'especifiqui l'acord de pagament** i que el signin totes les parts (persona que té el deute, president /presidenta i secretari/secretària). Per arribar a l'acord podeu comptar amb el Servei de Mediació Ciutadana i Comunitària de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, on també es pot firmar un acord formal.

5. Reclamació judicial ([procediment monitori](#)) → en cas que els passos anteriors no hagin sigut efectius

En cas que no funcioni la gestió anterior, es pot iniciar la **reclamació judicial** a partir d'un [procediment monitori](#). Aquest procediment ve regulat a l'article 553-47 de [la Llei 5/2015, de 13 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català](#). Per presentar el [procediment monitori](#) no és necessària la intervenció ni d'advocat/da ni de procurador/a si no és que la persona demandant (deutor/a) s'oposi a la demanda i la quantia del deute sigui superior a 2.000€.

Per fer la reclamació judicial cal seguir els passos següents:

5.1. Anar als jutjats de primera instància (Plaça de l'Amistat, 1, el Prat de Llobregat) (recomanem fer-ho un mes després de l'acord, per assegurar-nos que ningú ha impugnat l'acord i per haver deixat els 15 dies per pagar) i entregar la documentació següent:

- Formulari de petició inicial del deute (el donen als jutjats).
- Acta de la Junta de Persones Propietàries on es fixa el deute i s'aprova la reclamació (a l'acta hi ha de constar el que s'ha detallat anteriorment).
- Acta de la Junta de Persones Propietàries on es va nomenar a la persona presidenta, secretària o administradora de finques que ara s'ha votat legitimar-la per interposar la reclamació. Per exemple, si hem decidit que la persona responsable serà la presidenta, caldrà indicar-ho a l'acta anterior i a més a més caldrà adjuntar l'acta del dia que es va aprovar en comunitat que fos presidenta.
- [Certificació del deute](#) pendent.
- Certificació de la comunicació a la persona deutora del deute que té pendent, és a dir, el [burofax](#). Per això és necessari d'enviar-lo amb certificat de contingut i acusament de recepció.
- Si es vol, el justificant de les despeses ocasionades pel burofax enviat (factura de l'enviament).
- Nota simple de l'immoble (pis) per acreditar que la persona a qui es demanda és la propietària, on aparegui la data que indica des de quan ho és.
- [Document on s'especifiqui l'acord al qual es va arribar](#), si es va arribar a algun acord i no s'ha complert.

5.2. Un cop realitzat el tràmit anterior, **el jutge o jutgessa requerirà el pagament a la persona demandada en un termini de 20 dies hàbils** (hàbils són de dilluns a divendres, no computen ni els dissabtes ni els festius), amb l'advertiment que si en aquests 20 dies no es demostra la inexistència del deute o que el pagament s'ha fet o hi ha una oposició a la demanda, es procedirà a l'embargament dels béns per la quantitat reclamada + despeses corresponents. Les respostes de la persona que té el deute poden ser:

- Deute inexistent. Vol dir que dintre del temps atorgat, la persona propietària ha demostrat que ha pagat el deute pendent amb una data anterior a la reclamació judicial. Els costos judicials, aleshores, seran per la persona que ha fet la demanda.
- Pagament del deute. En aquest cas, la persona propietària deutora fa el pagament del deute dins del temps atorgat. Sí que haurà d'abonar els costos judicials i els honoraris de la

persona advocada i procuradora, si n'hi ha hagut.

- Incompareixença. Es produeix quan la persona propietària deutora ni paga ni s'oposa a la demanda. En aquest cas, el jutge o jutgessa tramita l'embargament per la quantitat reclamada + interessos + costos judicials + despeses de notificació si n'hi ha hagut (buofax...).
- Oposició a la demanda. Si la persona deutora s'oposa a la demanda, s'arxiva el procés monitori i s'obre un procediment. En aquest cas sí que és necessària la intervenció d'advocat/da i procurador/a, sobretot si la quantitat per la qual s'oposa a la demanda és superior a 2.000€. En aquests casos hi ha dos supòsits:

- a) **Reclamació inferior a 6.000 €: judici verbal**. El jutjat comunicarà el dia i hora en què se celebrarà el judici verbal, al qual s'ha d'anar amb les proves corresponents. Si el deute és superior a 2.000 € cal que hi hagi advocat/da i procurador/da.
- b) **Reclamació superior a 6.000 €: judici ordinari**. El/la secretari/secretària judicial donarà un mes perquè la comunitat presenti demanda per reclamar el deute. En aquest cas és obligatòria l'assistència d'advocat/da i procurador/a. Si no es presenta la demanda, qui l'ha fet n'haurà d'assumir els costos.

Quins passos s'ha de seguir per a iniciar un procés judicial?



També cal tenir en compte que [quan una persona ven el seu pis, ha d'acreditar que està al corrent en el pagament de les despeses de la Comunitat de Persones Propietàries](#). Si no ho està, ha d'[acreditar quines quotes té pendents](#).