

Reuters

vecino moroso. El modo habitual es enviar de nuevo un burofax, con acuse recibo y certificación de texto, que contenga del acuerdo aprobado por la Junta. En el mismo, se le advierte al deudor de la posible interposición de acciones judiciales en el supuesto de hacer caso omiso al requerimiento de la comunidad.

En algunos casos los vecinos deudores no recogen las notificaciones enviadas por la comunidad de propietarios, ante esta situación se procede a la colocación del acuerdo de la junta en el tablón de anuncios de la comunidad, surtiendo efectos legales esta notificación en el tablón de anuncios a los tres días naturales.

Llegada esta situación, las opciones de la comunidad se reducen ya a la interposición de acciones judiciales. Para acudir a la vía judicial, no deben transcurrir más de tres meses desde la fecha del acuerdo de la Junta Extraordinaria de Propietarios en la que se liquidó la deuda.

En cuanto al procedimiento judicial que se debe seguir para reclamar dichas deudas es el conocido como Procedimiento Monitorio. La ley establece que no se precisa la asistencia de abogado y procurador si la cantidad a reclamar es inferior a 2.000 euros, aunque es totalmente recomendable acudir a un profesional que asesore a los vecinos antes de iniciar el procedimiento judicial.

La cantidad que se le reclame judicialmente al propietario deudor incluirá tanto las cuotas dejadas de abonar por el mismo, como los gastos de requerimiento previos a la interposición de la demanda judicial.

Una vez presentada y admitida a trámite la demanda por el Juzgado, éste requerirá al deudor para que en el plazo de veinte días pague la deuda o se oponga a la misma. Por tanto, una vez recibida la demanda por parte del vecino moroso existen tres posibles situaciones ante las que nos podemos encontrar:

**a) Que el vecino deudor pague**, ello implicará el fin del procedimiento judicial.

**b) Que el vecino deudor se oponga**, en dicho caso el Juzgado citará a las partes implicadas para la realización de un juicio verbal, o bien, el juez dará el plazo de un mes para que se interponga en el Juzgado una demanda de juicio ordinario.

**c) Que el vecino deudor no pague** ni se oponga a la demanda, en dicho caso, el Secretario Judicial dictará decreto dando por terminado el procedimiento monitorio, y dará traslado a la comunidad de vecinos para que inicie el procedimiento de ejecución.

Es recomendable acudir a profesionales de la abogacía para llevar a cabo la reclamación de deudas a vecinos morosos, ya que el abogado experto en la materia aconsejará a la comunidad de vecinos sobre cuáles son sus posibilidades de cobro y llevará a cabo el procedimiento con la máxima eficiencia y eficacia.



Por José Muñoz Arribas, Presidente de Muñoz Arribas Abogados SLP

## EL ASEGURAMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL Y LA CRISIS

La existencia de una crisis económica profunda en sus efectos y extensiva en el tiempo, incrementa el número de reclamaciones en todos los órdenes de la actividad económica, social y profesional.

El incremento de la litigiosidad afecta a las reclamaciones derivadas de la Responsabilidad Civil Profesional tanto de los Operadores Jurídicos como del Personal Sanitario, Técnicos de la Construcción, de la Prevención de Riesgos Laborales, como del Asesoramiento Fiscal.

El Orden Jurisdiccional Social, ha sufrido un incremento nunca visto en procedimientos no solo derivados de extinciones del contacto de trabajo, sino también, relacionados con los riesgos psicosociales en el trabajo y el aumento de reclamaciones frente a la Administración es imparable en materia de desempleo, ayudas, subvenciones, incapacidades, etc.

El estado de ánimo colectivo, tiene efectos

reflejos en el mayor número de agresiones que se producen frente al personal facultativo (Sanidad) y personal docente, y cuya solución no consiste en medidas represivas que vía denuncia, colapsen los juzgados.

Las llamadas «Malas Prácticas Laborales» ha dado lugar al efecto multiplicador del aseguramiento de la Responsabilidad Civil de Consejeros y Altos Cargos, pólizas D&O, para hacer frente al elevado número de reclamaciones que se presentan no solo frente a empleados, sino también frente a quienes han gestionado o gestionan las Empresas, en especial por vulneración de Derechos Fundamentales, Acoso Moral, Discriminación, etc. y todo ello fundamentalmente ante el Orden Jurisdiccional Social.

En tanto en cuanto no seamos capaces de salir de la actual crisis económica y de valores que hacen enfermar a nuestra sociedad, la litigiosidad de todo tipo se mantendrá en ascenso y la Responsabilidad Civil alcanzará cada vez con más frecuencia a todo sujeto de relación económica.



Por Guillermo García-Mauriño, Socio director general de Aplus Abogados y Economistas SLP

## EL PRECONCURSO, CONTENCIÓN DEL CONCURSO DE ACREEDORES

La reforma de la ley concursal operada por el Real Decreto-ley 4/2014, de 7 de marzo: un parche bonito... pero un parche.

El título del RD, deja muy claro su fin: introducir medidas en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial. Las medidas que introduce se dirigen, por tanto, a la fase denominada comúnmente de "preconcurso" y que se habilita legalmente con la presentación del famoso «5 bis» de la Ley Concursal.

La intención de la reforma es plausible porque pretende evitar liquidaciones de empresas viables desde el punto de vista operativo. Solo mediante el alivio de la deuda insostenible, considera acertadamente el legislador, será posible lograr que vuelva a fluir el crédito.

Para ello la reforma se centra en potenciar la protección de la fase preconcursal y en blindar los acuerdos de refinanciación. Introduce medidas concretas que seguramente favorecerán la adopción de acuerdos de refinanciación en los grandes concursos. Algunas de estas nuevas medidas son prometedoras y se echaban de menos en la anterior regulación, por ejemplo, durante el 5bis se suspenderán las ejecuciones de activos «necesarios» para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor; los acuerdos de refinanciación alcanzados no serán rescindibles, con independencia de mayorías, lo que posibilitará la negociación directa del deudor con cada acreedor; se declara transitoriamente (dos años) crédito contra la masa la totalidad de la nueva financiación, in-

cluso la del propio deudor (¿?) o la de personas especialmente relacionadas; se excluye de la consideración de personas especialmente relacionadas a quienes durante la refinanciación capitalicen su deuda; se regula novedosamente el caso de los acreedores privilegiados con una garantía real, de cara a la aplicación de los acuerdos mayoritarios en refinanciación, incumbiéndolos en determinados casos; se establecen medidas destinadas a favorecer la transformación de deuda en capital y se dulcifica el tratamiento contable y fiscal de los acuerdos de refinanciación en fase preconcursal y concursal. Todas estas medidas serán, sin duda, efectivas, pero creemos que insuficientes para lograr su finalidad, que no es otra que evitar la entrada en concurso de la empresa y su posterior liquidación. Teniendo en cuenta que la mayoría de las empresas españolas son pequeñas y medianas empresas, la complejidad y brevedad de la fase preconcursal sigue siendo un impedimento claro para el éxito de los acuerdos. Desde APLUS consideramos que se podría conseguir una mayor efectividad de esta fase si su regulación se acometiera con unidad de criterio e instituto, en vez de con el constante parche del legislador. Para ello proponemos dos pilares fundamentales, que el precurso tenga una mayor duración temporal, porque tres meses es un periodo claramente insuficiente para que empresas sin grandes estructuras jurídicas y financieras puedan llegar a alcanzar acuerdos que normalmente son complejos; y que se potencie la figura del mediador concursal para que sea el verdadero factótum de acuerdos viables y razonables, premiando legislativamente a los que se avengan a sus indicaciones. Solo así el precurso podrá convertirse en un verdadero muro de contención del concurso de acreedores.