

## ACUERDOS ILEGALES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN FINCA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL ORDEN DEL DÍA Y LOS «RUEGOS Y PREGUNTAS»

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

---

### EXTRACTO

La convocatoria de la junta ha de tener un contenido determinado y como parte del mismo se integra el llamado «orden del día» o relación de asuntos a tratar. Resulta exigible que en el orden del día de la convocatoria de la junta de propietarios se fijen con claridad los asuntos objeto de debate, a fin de que todos los copropietarios tengan conocimiento de las materias que se van a tratar, de modo que exista una plena concordancia entre el contenido del orden del día y los temas que se debatirán. La finalidad de que quede claramente fijado el orden del día permite cumplir con la exigencia de que los comuneros puedan adquirir antes del momento de celebración de la junta la suficiente información para votar respecto a las materias que van a ser discutidas, o bien para decidir si delegan su voto a favor de un tercero, o si, en su caso, optan por no asistir a su celebración. La asistencia a las juntas de propietarios es voluntaria, de modo que dar validez a la inclusión de asuntos para ser tratados al margen de los fijados en el orden del día permitiría aprovechar la inasistencia de determinados propietarios para obtener la aprobación de acuerdos prescindiendo de su voluntad. No resulta admisible la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día de los asuntos a tratar, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas, y por ello el acuerdo debe ser declarado nulo, puesto que el mismo no se reflejó en la convocatoria.

**Palabras claves:** propiedad horizontal, acuerdos ilegales, junta de propietarios y orden del día.

---

*Fecha de entrada: 14-04-2016 / Fecha de aceptación: 28-04-2016*

## **ENUNCIADO**

Juan y Antonia compraron un apartamento pequeño en un inmueble de Madrid hace tres años; su coeficiente de participación en la totalidad del edificio es del 1,51 %, y los gastos propios de la comunidad desde que ellos son propietarios siempre se han repartido por coeficientes o cuotas. En la última junta de propietarios, a la cual asistieron, en mayo de 2013, uno de los puntos del orden del día fue la aprobación de los gastos de la comunidad, que se verificó por unanimidad y manteniéndose el sistema de pago por cuotas.

Ha sido convocada por la comunidad, a instancia del porcentaje correspondiente de comuneros, una junta extraordinaria para julio de 2013, con tres puntos a tratar en el orden del día. Además de esos tres puntos, en la convocatoria, como es habitual, consta el apartado final de «ruegos y preguntas». Juan y Antonia no asisten a dicha junta ni tampoco delegan su voto al no mostrar interés alguno en los temas que se van a debatir.

Para su sorpresa, han recibido mes y medio después, y sin notificación del acta de la junta extraordinaria, una comunicación del administrador de la comunidad de propietarios poniendo en su conocimiento que han de abonar una cantidad tras haberse hecho el cálculo de compensación de cuotas correspondiente, por haberse decidido en junta el cambio a un sistema de pago de las cuotas por partes iguales, abandonando el sistema de pago por coeficientes, pues los comuneros estimaron que era el sistema de pago empleado de toda la vida desde que se constituyó hace 30 años la comunidad del edificio. Ante ello, Juan y Antonia han solicitado el acta de la junta extraordinaria, pues ellos no recuerdan que en el orden del día constase que ese punto se fuera a tratar. Una vez comprobado el acta de la junta, observan que con ocasión de los «ruegos y preguntas» se ha hecho constar que en la misma varios propietarios asistentes comentaron esa cuestión como un contraste de pareceres, pero que a continuación, y sin estar el asunto en el orden del día y sin votación alguna, se acordó por el administrador que se revisarían las cuotas ya pagadas para compensar con el cambio de sistema acordado por partes iguales. Por Juan y Antonia se ha solicitado al administrador de la comunidad que les muestre en qué juntas del pasado se acordó que el sistema de distribución en el reparto de cuotas se haría por partes iguales y no por cuotas como ordena la LPH, manifestando el administrador que las últimas guardadas son de hace 15 años y en ellas nada se indica al respecto.

Igualmente observan en el acta que en otro apartado de los «ruegos y preguntas» un propietario solicitaba que ese punto que se estaba debatiendo tendría que ir en el orden del día de la próxima junta, y así lo solicitaba para que se votase en legal forma.

Juan y Antonia comparecen ante nuestro despacho de abogados para plantear las opciones posibles para dejar sin efecto lo acordado en el apartado de «ruegos y preguntas». Informemos sobre la cuestión.

### *Cuestiones planteadas:*

1. La ilegalidad en la adopción de acuerdos en la junta de la comunidad carente de estatutos de la misma.
2. Importancia jurídica del «orden del día» de la junta y naturaleza de los llamados «ruegos y preguntas».

## **SOLUCIÓN**

1. Varias son las cuestiones que en nuestro caso se están planteando; por un lado, el hecho de que en una comunidad de propietarios pueda haberse estado largo tiempo distribuyendo, por inercia y sin acuerdo en junta ni en estatutos de la comunidad, los gastos comunes por partes iguales y no por coeficientes, contra el criterio legal previsto en la LPH, favorable a este último. Por otro lado, la adopción de acuerdos ilegales en una junta sin estar recogido en el orden del día de la convocatoria y nada menos que en un apartado como el de «ruegos y preguntas» y sin votación de ninguna naturaleza.

Respecto de la primera cuestión, frente a la tesis que asegura que con anterioridad se distribuían los gastos por partes iguales entre comuneros sin elemento de prueba alguno, la redacción del caso nos acredita que el hoy administrador desde el año 2000 no encuentra acta alguna que pueda justificar esa forma de reparto.

Es más, la tesis no probada de que es posible que en una comunidad se haya mantenido, durante largos periodos de tiempo, una distribución de gastos por partes iguales sin norma estatutaria que así lo establezca o acuerdo unánime reflejado en el libro de actas se ve rechazada y contestada desde la jurisprudencia; así en la STS de 16 de mayo de 2004 se indica que «el hecho de que durante siete u ocho años no hayan sido impugnadas las cuentas realizadas por la administración de la comunidad conforme a un sistema igualitario, en modo alguno significa que haya habido un acuerdo inequívoco de los copropietarios dirigido a modificar los estatutos que, como acto propio, sería vinculante para todos los que lo hubiesen adoptado. En el caso que nos ocupa, solo ha existido una mera tolerancia ante una práctica inadecuada que, a lo sumo, únicamente puede determinar la pérdida del derecho a impugnar las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios a que aquella ha afectado y... sin que la distribución de gastos por coeficientes pueda

entenderse dejada sin efecto, por la práctica indebida a que nos hemos referido...». La STS de 3 de diciembre de 2004 igualmente señala que «... y aunque sea la Junta quien establezca un sistema singular para pagar determinadas partidas por conceptos de gastos, ello supone una modificación estatutaria contraria a la ley susceptible de ser impugnada judicialmente para lograr la anulación del acuerdo, sin que la tolerancia de cuentas o presupuestos en Juntas anteriores con un sistema de reparto diferente al que correspondía, en base a lo que especialmente se haya establecido en los estatutos, sea suficiente aceptación de hecho para evitar la impugnación de un acuerdo similar adoptado en una Junta posterior».

A mayor abundamiento, cabe señalar que aun cuando hubiese podido existir un previo acuerdo para la distribución de gastos por cuotas iguales, ello resultaría irrelevante en la medida en que este habría quedado derogado o sin efecto por el acuerdo adoptado en la junta de mayo de 2013, en el que por unanimidad se aprobó que la imputación de los gastos se realizaría a partir de ese momento por coeficientes.

2. La siguiente irregularidad observada en el presente caso, y que nos lleva directamente a la declaración de nulidad del acuerdo solicitado, viene referida al defecto en la convocatoria, y en concreto en el orden del día o relación de asuntos a tratar de la junta celebrada en julio de 2013. La convocatoria de la junta (art. 16 pfo. 2 LPH) ha de tener un contenido determinado y como parte del mismo se integra el llamado «orden del día» o relación de asuntos a tratar. Dice la STS de 12 de enero de 2012, con alusión a otras en similar línea jurisprudencial, que «considera exigible que en el orden del día de la convocatoria de la junta de propietarios se fijen con claridad los asuntos objeto de debate, a fin de que todos los copropietarios tengan conocimiento de las materias que se van a tratar, de modo que exista una plena concordancia entre el contenido del orden del día y los temas que se debatirán. La finalidad de que quede claramente fijado el orden del día permite cumplir con la exigencia de que los comuneros puedan adquirir antes del momento de celebración de la junta la suficiente información para votar respecto a las materias que van a ser discutidas, o bien para decidir si delegan su voto a favor de un tercero, o si, en su caso, optan por no asistir a su celebración. La asistencia a las juntas de propietarios es voluntaria, de modo que dar validez a la inclusión de asuntos para ser tratados al margen de los fijados en el orden del día permitiría aprovechar la inasistencia de determinados propietarios para obtener la aprobación de acuerdos prescindiendo de su voluntad (STS de 15 de junio de 2010). Por lo expuesto, se reitera como doctrina jurisprudencial que la convocatoria para la celebración de juntas de propietarios exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fijen en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios».

En el caso de esta sentencia que citamos, el acuerdo que se había aprobado era irrelevante (instalación de grifo comunitario y pileta de desagüe), y pese a ello, declara nuestro Tribunal Supremo que «el hecho de que el acuerdo adoptado sea de escasa trascendencia económica, no constituye un argumento que permita, en contraposición a la doctrina jurisprudencial destacada, declarar la validez de un acuerdo que fue adoptado con vulneración de normas imperativas, al someterse a votación la adopción de un acuerdo sobre una materia que de ningún modo se había fijado en el orden del día, tal y como preceptúa el artículo 16.2 de la LPH».

En nuestro caso, si observamos el orden del día de la convocatoria para la citación a la junta de julio de 2013, no permite encontrar alguno referido a la modificación del sistema de reparto entre comuneros de los grupos de gastos que la demanda refiere, ni siquiera de forma indirecta.

Pese a lo precitado, y aprovechando el trámite habitual en toda junta denominado genéricamente como de «ruegos y preguntas», se observa que los presentes en la misma inician un debate sobre el reparto de gastos, bien por coeficientes o por partes iguales, quedando redactado en el sentido de que se comprobará como se hacía antes, consultando en las actas y liquidaciones anteriores, y que tras estas comprobaciones, se rectificará y regularizará la situación de cada finca, según lo establecido en las liquidaciones anteriores. Resulta tan significativo como relevante el hecho de que no conste ni siquiera que este punto se haya votado, lo que impide entrar a valorar si esta decisión precisaba o no unanimidad o mayoría, puesto que no se sometió a votación, y a partir de un contraste de opiniones, se procedió por la vía de los hechos a dejar sin efecto un acuerdo previo y obligatorio que fijaba ya una distribución de los gastos por coeficientes, sin integrar ello el orden del día, sin votación alguna y sin cobertura legal que ampare lo acaecido, y nada menos que en el apartado de «ruegos y preguntas». Como indica nuestro Tribunal Supremo en la sentencia antes citada, «no resulta admisible la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día de los asuntos a tratar, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas, y por ello el acuerdo debe ser declarado nulo, puesto que el mismo no se reflejó en la convocatoria. En una de las sentencias que, incomprensiblemente, usa la demandada se indica que «los acuerdos adoptados en el apartado de ruegos y preguntas no son admisibles con carácter general por su carácter sorpresivo para la buena fe de los propietarios y contradicen lo dispuesto en el artículo 16.2 de la LPH en cuanto exige la indicación en la convocatoria de los asuntos a tratar». Cabe cuestionar que el apartado llamado «ruegos y preguntas» no forme parte de la junta ni del acta, pues realmente tras los acuerdos correspondientes a los asuntos del orden del día, la junta está propiamente finalizada, resultando irregular que el presidente y el administrador consientan introducir nuevos asuntos en el acta, bajo el pretendido amparo de los ruegos y preguntas, y de haberse hecho, como sucede en nuestro caso, será nulo todo lo acordado, y lo que es más grave, sin haber sido votado. Precisamente porque el asunto no estaba en el orden del día, acaba por acordarse de forma más o menos espontánea o calculada como un «ruego o pregunta» ilegalmente, con la incomprensible complicidad del presidente y administrador de la comunidad, mientras a renglón seguido un comunero indicaba que debía integrarse el asunto en el orden del día de la siguiente junta, con la correspondiente votación legal.

Resulta sorprendente que el administrador de la comunidad redacte en los términos citados algo tan trascendente para la comunidad que administra y el presidente de la misma dé su visto bueno a ello, para a continuación redactar que un propietario (sin identificar) solicita que para la próxima junta general se incluya expresamente, en un punto del orden del día, la modificación del reparto de los gastos que corresponda, pasando de cuota única a cuota por coeficientes, y de esa manera se pueda hacer la votación conforme marca la ley. Y resulta todavía más sorprendente que, sin haber notificado el acta de la junta a Juan y Antonia, se les haga llegar por parte del administrador una comunicación en la que se trate de hacer efectivo un cambio de acuerdos que supone una declaración de nulidad de un acuerdo de la junta previa, que no ha sido redactado en tales términos, que no ha sido votado por los asistentes a la junta, que no ha sido incluido en el

orden del día, y que vulnera la voluntad de la comunidad de propietarios manifestada por unanimidad en el previo acuerdo de mayo de 2013, mientras a continuación en ese acta se recoge la petición de otro propietario que solicita que el cambio en el reparto de gastos se lleve al orden del día de la siguiente junta para que allí sea votado. La acumulación de irregularidades descritas y razonadas obligaría a declarar la nulidad solicitada del acuerdo de la junta de julio de 2013, y en concreto todo el contenido del apartado de «ruegos y preguntas», y sin perjuicio de que en otra junta soberana y en legal forma se acuerde la modificación del sistema de reparto de gastos en los términos que se determine. La actuación de la junta de julio de 2013, modificando el sistema de reparto de gastos por las vías de hecho, vulnera de manera flagrante las más elementales normas ordenadas por la LPH, al haberse acordado, incluso, sin haber sido votado por los copropietarios. Solo se puede votar y aprobar lo que esté en el orden del día, pero es que en nuestro caso ni se votó ni se aprobó.

*Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 9.1, 16, 17, y 18.
- SSTS de 16 de mayo de 2004, 3 de diciembre de 2004, 15 de junio de 2010 y 12 de enero de 2012.