

PROPIEDAD HORIZONTAL. PLAZO PARA IMPUGNAR ACUERDOS

(Comentario a la STS de 27 de febrero de 2013)¹

Carlos Beltrá Cabello

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con la
Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid
Secretario Judicial*

EXTRACTO

Los acuerdos comunitarios adoptados en una junta de propiedad horizontal sobre alteración de elementos comunes que se hayan adoptado por mayoría, pese a requerir la unanimidad, quedarán convalidados si no se recurren en el plazo de treinta días, al tratarse de una infracción de la Ley de Propiedad Horizontal. La comunidad en régimen de propiedad horizontal permitió el cerramiento y luego decidió no iniciar acciones judiciales contra los ahora recurrentes y cinco años después presenta la demanda que ahora analizamos, lo que iría contra los propios actos y la buena fe, constituyendo abuso de derecho.

Palabras claves: propiedad horizontal, impugnación de acuerdos y plazo.

Fecha de entrada: 14-04-2013 / Fecha de aceptación: 15-04-2013

¹ Véase el texto de esta sentencia en la *Revista Ceflegal (Legislación y Jurisprudencia)*. CEF, núm. 148, mayo 2013.

HORIZONTAL PROPERTY. TERM TO CONTEST AGREEMENTS (Commentary on the Supreme Court of 27 February 2013)

Carlos Beltrá Cabello

ABSTRACT

The community agreements adopted in a meeting of horizontal property on alteration of common elements, which have been adopted as majority, in spite of needing the unanimity, will remain confirmed if they are not appealed in the space of thirty days, on having treated itself about an infraction of the Law of Horizontal Property. The community in regime of horizontal property, allowed the closing and then it decided not to initiate judicial actions against now appellants and five years later he presents the demand that now we analyze, which would go against the own acts and the good faith, constituting an abuse of right.

Keywords: horizontal property, challenging agreement and term.

La sentencia objeto de comentario parte de una demanda de juicio ordinario por alteración de elementos comunes en un edificio en régimen de propiedad horizontal, interpuesta por una junta de propietarios frente a los dueños de una vivienda, interesando que se condene a los demandados a quitar y demoler las obras de cerramiento que han efectuado en los respectivos jardines-terrazas cuyo uso viene asignado a las viviendas de su propiedad, dejando los mismos en su situación original, con expresa condena en costas a los demandados.

La demanda solicitando la demolición del cerramiento por no estar autorizado por la comunidad se presentó el 1 de octubre de 2008.

En el acta de la comunidad, constituida en Junta General Extraordinaria de 16 de enero de 2004, bajo el epígrafe del orden del día «Toldos y cerramientos», se acordó:

«En primer lugar se autoriza por unanimidad de los propietarios asistentes el poder instalar toldos en las ventanas de sus viviendas siempre que sean de color beige, a su vez se autoriza también la instalación en las ventanas de mallorquinas de hierro forjado.

Se propone también que un arquitecto asesorara a la comunidad referente a lo que se podría o no instalar como cerramiento de los porches, lo que se pedirá al arquitecto encargado de la obra.

En cuanto al tema del cerramiento de las terrazas, los propietarios asistentes, por mayoría, no se niegan a que se pueda hacer de las tres maneras siguientes, bien con un estor de tela que habrá de ser del mismo color beige que sean los toldos instalados en la comunidad, celosías de madera, o bien con ventanales de aluminio y cristal, siempre del resto de las ventanas de la comunidad.

El administrador explicó que, en la escritura de obra nueva, los porches o terrazas de las viviendas constituyen fachada de la misma, por lo que para poder hacer un cerramiento completo de la misma se requiere la unanimidad de los propietarios de la comunidad.»

La comunidad permitió el cerramiento, luego decidió no iniciar acciones judiciales contra los ahora recurrentes y cinco años después presenta la demanda que ahora analizamos, lo que iría contra los propios actos y la buena fe, constituyendo abuso de derecho.

A la hora de determinar si era o no posible impugnar el acuerdo referido teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, debe hacerse referencia a las diferencias entre nulidad y anulabilidad,

sujeta a caducidad, y recuerdan que la jurisprudencia posterior a las sentencias que se invocan en el recurso se definió claramente por considerar meramente anulables los acuerdos que entrañasen infracción de algún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) o de los estatutos de la respectiva comunidad, quedando reservada la más grave calificación de nulidad radical o absoluta solamente para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquier otra ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3.º del artículo 6 del Código Civil, y por tanto insubsanables por el transcurso del tiempo, no obstante tras la redacción dada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, en el sentido de someter la impugnación de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios a las reglas contenidas en la LPH, con un plazo más amplio y el añadido de nuevos supuestos de impugnación y el abandono de la exigencia de la unanimidad para determinados acuerdos.

De ahí se deduce que los acuerdos comunitarios sobre alteración de elementos comunes que se hayan adoptado por mayoría, pese a requerir la unanimidad, quedarán convalidados si no se recurren en el plazo de treinta días, al tratarse de una infracción de la LPH (arts. 15 a 18 de la LPH).

Así pues, tan arbitrario cambio de opinión solo puede afectar a las modificaciones futuras, pero no a las consolidadas, y por ello el principio general de derecho que sostiene la inadmisibilidad de ir contra los actos propios, como consecuencia del principio de buena fe y de la exigencia de observar una conducta coherente dentro del tráfico jurídico, exige que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin duda alguna una situación jurídica afectante a su autor y asimismo que exista una contradicción o incompatibilidad según el sentido de la buena fe que hubiera de atribuirse a la conducta precedente.

Al hilo de la sentencia comentada pueden surgir diversas cuestiones, en primer lugar en el supuesto de que fuera el presidente de la Junta de Propietarios el que interpusiera la demanda, si está o no legitimado para hacerlo.

Así, respecto a legitimación activa del presidente para instar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios, la doctrina jurisprudencial declara que el presidente, si bien representa a la comunidad (art. 13.5 de la LPH de 1960), actúa con base en los acuerdos que la Junta adopta sobre los asuntos que la afecten. Esta representación de la comunidad en juicio y fuera de él del presidente no tiene un contenido «en blanco», de tal forma que esa representación sirva para legitimarle en cualquiera de sus actuaciones. Es la Junta de Propietarios la que acuerda lo conveniente a sus intereses y el presidente ejecuta; su voluntad no suple, corrige o anula la de la Junta. Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la Junta de Propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta del carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente.

En este sentido, y pese a que la LPH únicamente exige, de modo expreso, el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos concretos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (art. 7.2) y de reclamación de cuotas impagadas (art. 21), sin embargo, no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos, si cabe, de mayor trascendencia para la vida de la comunidad que los indicados anteriormente, tales como la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes.

En definitiva, con carácter general, se requiere previo acuerdo de la comunidad de propietarios que legitime al presidente para instar acciones judiciales en nombre y defensa de esta, lo que no obsta para que aquel no resulte necesario en los casos en los que los estatutos de la comunidad expresamente prevean lo contrario o en el supuesto en que el presidente ejercite acciones judiciales no en calidad de tal, sino individualmente como copropietario.

En segundo lugar, en cuanto al consentimiento dado por la junta de propietarios, este debe ser otorgado para considerar lícitamente realizadas obras que afectan a elementos comunes en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, pudiendo ser tácito, tal y como el Tribunal Supremo tiene declarado. No obstante, el conocimiento no equivale a consentimiento como exteriorización de una voluntad, ni el silencio supone una declaración genérica en la que se pueda encontrar justificación para no obtener los consentimientos legalmente exigidos.

En definitiva, con valor de doctrina jurisprudencial, se ha declarado que ha de estarse a los hechos concretos para decidir si el silencio cabe ser apreciado como consentimiento tácito o manifestación de una determinada voluntad. De este modo, la resolución del conflicto radica en determinar bajo qué condiciones debe interpretarse el silencio como una tácita manifestación de ese consentimiento. Por ello deben valorarse las relaciones preexistentes entre las partes, la conducta o comportamiento de estas y las circunstancias que preceden y acompañan al silencio susceptible de ser interpretado como asentimiento.

En cuanto a la impugnación de acuerdos, el artículo 18 de la LPH establece la nulidad de los acuerdos aprobados por la comunidad de propietarios cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios y fija un plazo de caducidad de un año para impugnarlos. La parte recurrente argumenta la vulneración del artículo 18 de la LPH y de la jurisprudencia que lo interpreta, a partir de una realidad diferente a la constatada por la Audiencia Provincial, pues valora que el acuerdo no es contrario a norma imperativa ni a los estatutos que rigen la comunidad, por lo que el plazo de caducidad sería de tres meses. Sin embargo, la Audiencia Provincial declara la contradicción que existe entre el acuerdo y los estatutos, hecho que, como ya se ha indicado, no puede ser alterado a través del recurso de casación, circunstancia que exige concluir que el plazo de caducidad era de un año.

Por tanto, para conocer lo pretendido por la sentencia objeto de comentario hay que acudir tanto a los plazos de impugnación de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios como a la imposibilidad de ir contra sus propios actos.