

PROPIEDAD HORIZONTAL. IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS (Comentario a la STS de 7 de marzo 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

Para impugnar los acuerdos que adopte la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal y la forma de verificar la notificación de los acuerdos a los propietarios ausentes conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación, es necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva. 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 Ley de Propiedad Horizontal.

Palabras claves: propiedad horizontal e impugnación de acuerdos.

Fecha de entrada: 14-10-2013 / Fecha de aceptación: 15-10-2013

¹ Véase el texto de esta sentencia en *Ceflegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 154, noviembre 2013, o en *Normacef Civil-Mercantil* (NCJ057974).

HORIZONTAL PROPERTY. CHALLENGING OF COMMUNITY AGREEMENTS

(Commentary on the Supreme Court of 7 March 2013)

Carlos Beltrá Cabello

ABSTRACT

To contest the agreements that the owners' community adopts in regime of horizontal property and the way of checking the notification of the agreements to the absent owners in conformity with arranged in the article 9 LPH and for the beginning of the calculation of term for the action of challenging, it is necessary that the detailed knowledge of the agreement is proved and not his mere existence, since only the first one guarantees the exercise of the action in conditions of efficiency of the right to the judicial effective guardianship. The community agreements 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.

Keywords: horizontal property and challenging of community agreements.

El presente comentario se centra en los acuerdos adoptados por una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal; en la posibilidad de que dichos acuerdos puedan ser impugnados y hasta cuándo pueden ser impugnados; en la vinculación de los acuerdos adoptados por una comunidad de propietarios sobre el nuevo propietario que adquirió la vivienda de otro propietario que lo era cuando el acuerdo fue adoptado; y por último se analiza si puede darse un abuso de derecho sobre este nuevo propietario solo por el hecho del desconocimiento de los acuerdos adoptados.

En la presente sentencia, los propietarios actuales demandados se opusieron a la demanda, alegando que:

- Los anteriores propietarios de la vivienda no fueron legalmente citados a las juntas donde se adoptaron los acuerdos ni se les notificaron las actas de las mismas y que ellos tuvieron conocimiento de los mismos cuando se les notificó la demanda.
- La instalación de varios aparatos de aire acondicionado en la fachada no supone alteración o perjuicio alguno.
- Al no estar inscritos los acuerdos en el Registro de la Propiedad no pueden afectar a los terceros adquirentes de la vivienda.
- Los acuerdos son totalmente arbitrarios y contrarios al principio de igualdad ya que se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada a otros propietarios, pero no a los demandados.

Una de las primeras cuestiones a examinar es la del cómputo del plazo para poder impugnar los acuerdos. Para impugnar los acuerdos que adopte la comunidad de propietarios y la forma de verificar la notificación de los acuerdos a los propietarios ausentes conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación, es necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva. Así, la

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2003, en un supuesto de impugnación de acuerdos comunitarios en el que se cuestionaba si había tenido lugar la citación para la junta, declara que la carga de la prueba sobre si se produjo o no la citación para asistir a la junta corresponde a la parte que sostiene que la citación ha tenido lugar porque la alegación de falta de citación implica un hecho negativo que al no poder ser probado mediante un hecho positivo produce el efecto de desplazar el *onus probandi* (carga de la prueba), especialmente cuando todo propietario tiene derecho a que se le cite debidamente a las juntas de la comunidad, sobre todo si se van a adoptar acuerdos que les afecten directamente.

Establece la jurisprudencia que, en cuanto al inicio del cómputo del plazo para impugnar para los ausentes de las reuniones y la obligatoriedad por parte de los órganos representativos de la comunidad de notificar el acuerdo a los mismos en la forma determinada en el artículo 9 de la LPH, los acuerdos adoptados por la comunidad demandante por los que no se permitía instalar aparatos de aire acondicionado en la fachada del edificio fueron debidamente notificados al anterior propietario de la vivienda (al que en ningún caso se ha considerado como propietario ausente) de la que actualmente son titulares los recurrentes, quienes desde que compraron la vivienda ocupan la posición de estos, sin que los mismos hubieran sido impugnados por aquellos hasta el ejercicio de la presente acción.

SALVADO DEL VOTO

Cuestión a la que conviene hacer referencia, aunque no es propia de la sentencia objeto de comentario, pero sí tiene relación, y mucha, con la impugnación de los acuerdos de la comunidad de propietarios la del «salvado del voto».

A esto se refiere el artículo 18.2 de la LPH, que es del tenor literal siguiente: «Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios».

El problema tiene que ver con la situación de aquellos copropietarios que asistieron a la junta, votaron en contra y no salvaron el voto, a los que la sentencia niega legitimación para impugnar los acuerdos adoptados con el argumento siguiente: «El artículo 18.2 de la LPH, cuando exige que, para la impugnación del acuerdo, el propietario disidente haya salvado su voto en la junta, establece un requisito más, un plus respecto al mero voto disconforme». El tribunal de apelación lo razona de la siguiente forma:

- En el régimen anterior a la reforma introducida en la LPH por la Ley 8/1999, de 6 de abril, dicho requisito no se exigía, sino que se atribuía legitimación activa para impugnación de los acuerdos a cualquier propietario disidente (antiguo art. 16.4). Si el legislador ha introducido un nuevo requisito, no puede reconducirse la interpretación de la nueva norma a un régimen de impugnación de acuerdos idéntico al previamente existente dado que ello equivaldría a frustrar la finalidad de la novedad legislativa y, al mismo tiempo, a quebrantar la voluntad del legislador, máxime si se tiene en cuenta que, según la exposición de motivos de la Ley 8/1999, el ejercicio del derecho de voto es una de las materias que se hallaban insuficientemente reguladas y que era necesario actualizar.
- Así se deduce de la dicción literal del precepto cuando establece que «estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta». La necesidad de salvar el voto es, pues, un requisito de procedibilidad determinante de la legitimación activa que supone, es cierto, una limitación del acceso a la tutela judicial efectiva, pero que se justifica en la necesidad de compatibilizar el derecho a impugnar los acuerdos con el funcionamiento eficiente de las comunidades de propietarios, dando certeza a las relaciones surgidas en el régimen de propiedad horizontal. No se trata de un obstáculo arbitrario o caprichosamente establecido por el legislador, sino que obedece a una finalidad legítima por la que ha optado el legislador y a la que el juzgador no puede sino dar cumplimiento.
- El requisito de legitimación podría ser obviado, en su caso, si la causa de impugnación surge después de adoptarse el acuerdo y antes del transcurso del plazo establecido en el artículo 18.3 de la LPH, lo que no ha sucedido en el supuesto
- La doctrina coincide en que la exigencia de salvar el voto es una novedad que no tenía antecedentes en el ámbito de la propiedad horizontal (aunque sí en el de las sociedades, arts. 117.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 56 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), pero ello no puede ser un argumento en contra de su aplicación sino que, al contrario, es ilustrativo de que la voluntad del legislador fue introducir un requisito nuevo para la impugnación de los acuerdos.
- Este tribunal, en su Sentencia de 18 de octubre de 2005, ya ha dejado sentado que es esa la interpretación que asume del artículo 18.2 de la LPH, criterio al que la Sala se siente vinculada aunque solo fuese por respeto al principio de igualdad en la aplicación de la ley.

Otra cosa es el grado de formalismo exigido para salvar el voto. Lo que no se considera acertado es exigir la utilización de las palabras «salvar el voto» como si se tratase de una fórmula ritual. Lo importante es que, en la junta, el propietario disconforme no se limite a votar en contra, sino que, además, quede clara su voluntad de impugnar ante los tribunales el acuerdo adoptado, con independencia de las palabras textualmente utilizadas.

El artículo 18.2 de la LPH no habla de emisión del voto contrario a la adopción del acuerdo. Se limita a conceder legitimación para impugnarlo a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. La Sentencia de 16 de diciembre de 2008 declara, entre otras cosas, que «no se modifica el artículo 18 de la LPH, en el cual se mantiene como requisito para poder impugnar el acuerdo, únicamente respecto de los copropietarios presentes en la junta, que hayan salvado su voto o votado en contra del acuerdo». Salvar el voto y votar en contra no suponen por tanto lo mismo. El hecho de votar en contra significa que, sin más expresión de voluntad que la del propio voto disidente, el propietario tiene legitimación para impugnar los acuerdos en la forma que previene la LPH.

No es posible obviar que el legislador modificó la ley para introducir, entre otras cosas, una expresión tan controvertida como la de «salvar el voto», que no tenía antecedentes en el ámbito de la propiedad horizontal, y que, mediante esta reforma que ha de operar en una realidad social determinada por una reunión de vecinos no debidamente ilustrada en estas cosas, puede entenderse suficiente el hecho de votar en contra para impugnar un acuerdo comunitario con el que no se está conforme, significado que, por cierto, nada tiene que ver con el que tendría en una sociedad capitalista, ni por las expresiones que en ella se utilizan («asistentes a la junta que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo»), ni por la mayor exigencia de formalidades para estas. La necesidad de salvar el voto únicamente tiene sentido en aquellos casos en los que los propietarios asisten a la junta sin una información o conocimiento suficiente sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar, y deciden no comprometer su voto, favorable o en contra, sino abstenerse de la votación a la espera de obtenerla y decidir en su vista. A ellos únicamente habrá de exigírseles dicho requisito de salvar el voto, pues en otro caso sí que se desconocería su postura ante dicho acuerdo.

Con ello se evitaría, además, que el silencio o la abstención puedan ser interpretados como asentimiento al posicionamiento de la voluntad mayoritaria que se expresa en uno o en otro sentido.

ABUSO DE DERECHO

Alegan los recurrentes que se produce abuso de derecho por parte de la comunidad de propietarios respecto de los terceros adquirentes. Hemos de establecer que la doctrina del abuso de Derecho se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciada una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho exigiendo

su apreciación, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo). En materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. En definitiva, la actuación calificada como abusiva no debe fundarse en una justa causa y su finalidad no será legítima. Circunstancia que no sucede en la sentencia comentada por cuanto no hay uso perjudicial de una norma por parte de la comunidad de propietarios frente a los demandados ni se persigue finalidad ilegítima alguna. Lo único que se pretende es el cumplimiento de un acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios y del que son concededores todos los integrantes de dicha junta.

NULIDAD DE ACUERDOS

También se hace referencia por parte de los demandados recurrentes a la nulidad radical del acuerdo adoptado y que se pretende ejecutar. Las resoluciones jurisprudenciales explican las diferencias entre nulidad y anulabilidad, sujeta a caducidad, en las que se definió claramente por considerar meramente anulables los acuerdos que entrañasen infracción de algún precepto de la 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, 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 en el transcurso del tiempo. El criterio sostenido no solo es el correcto, sino el mismo que se mantiene 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 30 días, al tratarse de una infracción de la LPH (arts. 15 a 18 de la LPH).

Lo que se completa con que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado que son meramente anulables los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios que supongan la infracción de algún precepto de la LPH o de los estatutos de la comunidad de propietarios, y por lo tanto sometidos al plazo de caducidad de un año previsto en el artículo 18.3 de la LPH. La calificación de nulidad radical o absoluta queda reservada para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquier otra ley imperativa o prohibitiva, no tengan establecido un efecto distinto para el caso de contravención o que, 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.

Esto supone que transcurrido el plazo fijado para impugnar los acuerdos anulables, ya no podría ponerse en duda su validez.