

JUNTA DE PROPIETARIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. COMUNICACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: propiedad horizontal, convocatoria a junta, orden del día, derecho de información de propietarios.

ENUNCIADO

Son numerosas las impugnaciones sobre acuerdos adoptados en una junta de propietarios que llegan a los tribunales, indicándose como causa o motivo la ausencia total o suficiente del objeto del acuerdo en el orden del día, o la ausencia de información previa para adoptar un acuerdo de manera suficientemente razonada. En el presente caso vamos a exponer la doctrina que el Tribunal Supremo viene asentando sobre lo que se considera o no una vulneración de tal requisito.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Propiedad horizontal: convocatoria de junta de propietarios, orden del día, extensión y derecho de información.

SOLUCIÓN

La doctrina asentada del Tribunal Supremo sobre el contenido de la convocatoria a la junta de propietarios se concreta en la afirmación de que la misma se hará con indicación de los asuntos a tratar, exigencia que pone de relieve, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de

julio de 1993, la finalidad de hacer llegar a conocimiento de todos los interesados tales asuntos, con trascendencia que comporta la redacción clara y precisa del orden del día.

De tal manera que siempre habrá de exigirse una perfecta armonía y congruencia entre lo enunciado, como tema a tratar y deliberar y, en definitiva, a acordar o rechazar, y lo que en efecto se decide en la junta al respecto, ya que siendo la asistencia de los interesados copropietarios voluntaria, no lo es, sin embargo, la citación de todos ellos, que obviamente, harán uso de su facultad de asistir o no con vista del orden del día como hecho indesbordable de los asuntos que han de debatirse (SSTS de 19 de noviembre de 1991 y 16 de abril de 1993); el tratar cosa distinta de la enunciada en el orden del día se constituye en causa de nulidad de lo acordado bajo ese punto no incluido en el orden del día, así se manifiesta la jurisprudencia (valga por todas STS de 9 de octubre de 1987), siendo de señalar además que tal congruencia entre el orden del día y lo tratado exige que la convocatoria haga referencia no sólo a la materia a tratar sino a ésta con sus notas individualizadoras de referencia a los asuntos a tratar, aunque no se constituya en exigencia la exposición previa de todos los datos o instrumentos de conocimiento para poder participar o deliberar (STS de 16 de abril de 1993), en definitiva, que se ha de contener una referencia al asunto a tratar sucinta pero clara.

A la hora de impugnar un acuerdo contenido en una junta, el Tribunal Supremo ha fijado una interpretación más ajustada a las previsiones legislativas del artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), de tal forma que se distingue entre «aquellas ilegalidades que por afectar estrictamente al régimen de propiedad horizontal se encuentran sometidas a la normativa del artículo 16.4 de la LPH y a las que, por ende, es aplicable la sanción por el transcurso del plazo de caducidad, de aquellas otras infracciones que por atentar a la esencia de la institución, contravenir disposiciones imperativas o prohibitivas sin estar legalmente previsto un efecto distinto, o conculcar las reglas de la moral o el orden público, o implicar fraude de ley, determinan la nulidad radical e insubsanable» (en este sentido, Ss. de 10 de marzo de 1997, 5 de mayo de 2000, 14 de febrero de 2002, 10 de noviembre de 2004, 30 de diciembre de 2005 y 20 de noviembre de 2006, entre otras, en recs. n.º 1183/1993, 2246/1995, 2984/1996, 3047/1998, 1786/1999 y 4775/1999, respectivamente).

Pues bien, a la hora de determinar el régimen de nulidad aplicable a un acuerdo sobre el que el impugnante denunció falta de información previa sobre el tema recogido en el orden del día, la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2002, recogiendo el criterio contenido en la Sentencia de 16 de abril de 1993, estableció un criterio restrictivo al entender que «ni del espíritu del artículo 15 de la LPH en su texto vigente, tras la Ley de 23 de febrero de 1988, puede entenderse que exista un auténtico derecho de información a favor de los copropietarios, como ocurre en el ámbito de las sociedades anónimas, bastando con hacer constar las materias a tratar en la junta que se convoca, sin que se exija con rigor la exposición previa de todos los datos o medios de conocimiento precisos para la participación y, en su caso, deliberación de los interesados. De esta manera, no conforma el precepto una exigencia particularizada y detallista de los temas a decidir en la asamblea». (STS de 18 de marzo de 2010).

Así, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2010 se afirmó por el Alto Tribunal que se fijaba 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 fije en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios.

No obstante ello, tal afirmación habrá de interpretarse teniendo presentes otras realizadas por el mismo Tribunal con anterioridad, y entre ellas la que afirmaba que el contenido de la descripción de la materia a tratar en la junta en el orden del día sólo viene a referirse a la descripción de la misma con sus notas individualizadas de referencia a los asuntos a tratar sobre la cual habrá de versar la junta, sin que ello exija, con rigor, la exposición previa de todos los datos o instrumentos de conocimiento precisos para poder participar o deliberar de forma decidida en aquélla.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 15 y 16.
- SSTS de 16 abril y 27 de julio de 1993, 14 de febrero de 2002, 18 de marzo y 15 de junio de 2010.