

IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN FINCAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL: PAGO DE CUOTAS Y SU CONSIDERACIÓN DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: propiedad horizontal, junta de propietarios, impugnación de acuerdos, requisitos para la impugnación.

ENUNCIADO

Tres son las cuestiones planteadas en el presente caso práctico y todas ellas en relación con lo establecido en el artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). La primera versa sobre la aplicación a los supuestos en los que el objeto de la impugnación es el acuerdo adoptado por la junta en el que se decide sobre las cuotas cuyo pago no se acredita con la interposición de la demanda y que se discute; en segundo lugar, la subsanabilidad de tal pago; en tercer y último lugar, el tratamiento procesal de la excepción que la parte demandada, la comunidad de propietarios, puede plantear sobre la circunstancia de no hallarse al corriente en el pago de parte de las cuotas vencidas.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Impugnación de los acuerdos de una junta de propietarios: necesidad de estar al corriente de pagos para la impugnación.

SOLUCIÓN

En primer lugar, conviene recordar que el artículo 18.2 de la LPH establece que «para impugnar los acuerdos de la junta, deberá el propietario 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.º entre los propietarios».

Por lo que respecta a la primera de las cuestiones planteadas, esto es, si el requisito de procedibilidad de la acción de impugnación establecido en el artículo 18.2 de la LPH, en la redacción dada por la Ley 8/1999, de estar al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad (o de proceder previamente a su consignación judicial), comprende o no las que provengan del acuerdo que se combate.

En un primer momento cabe decir que existe una corriente doctrinal que como una Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 26 de diciembre de 2002 o más recientemente Barcelona (31 de julio de 2007) viene a sostener que en estos casos el requisito no es exigible «pues de otro modo se privaría al propietario de un derecho reconocido en la ley o se le obligaría, de modo indirecto, a acreditar el cumplimiento de aquello que, transitoriamente y hasta que se decida el procedimiento sobre su acomodo a derecho, queda exento». No obstante ello, la doctrina mayoritaria se inclina por la tesis distinta.

Así lo establece la Audiencia Provincial de Cantabria, Sección Segunda, de 28 de enero de 2008: «La interpretación literal de las leyes es el primer criterio hermenéutico, y según la única excepción a la regla establecida en el artículo 18.2 de la LPH, que es la que proclama el propio artículo y número al señalar: Esta regla (la de estar al corriente en el pago de las deudas vencidas o la previa consignación judicial) 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.º entre los propietarios. Sistemáticamente no hay inconveniente en considerar "deudas vencidas con la comunidad" las procedentes del acuerdo comunitario objeto de impugnación porque la LPH, en la nueva redacción, viene a reforzar el carácter provisionalmente ejecutivo de los acuerdos, salvo suspensión judicial, que recoge el apartado 4 del artículo 16 de la misma. Y finalmente, desde un punto de vista finalista hay que resaltar que la Ley 8/1999, de 6 de abril, tenía como uno de sus objetivos expresamente declarados el de lograr que las comunidades de propietarios pudieran legítimamente cobrar lo que les adeudaran los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que la propia exposición de motivos denominaba "lucha contra la morosidad", se pretendía combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas, entre las que expresamente se cuenta la ejecutividad de los acuerdos, e implícitamente se puede incluir la sujeción a requisitos de procedibilidad de las acciones de impugnación de los acuerdos sociales».

La Audiencia Provincial de Navarra, Sección Primera, en su Sentencia de 25 de octubre de 2007 argumentó que «Mediante dicha norma, el legislador pretendió favorecer la ejecutividad de los acuerdos de la junta de propietarios, manteniendo el principio *solve et repete*, señalando al respecto la exposición de motivos de la citada Ley 8/1999 que "... otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los propietarios integrantes de la misma. Lo que se viene denominando 'lucha contra la morosidad' se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin..."; entre las que señala la "atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la Comunidad, etc.".

En concordancia con tal objetivo se estableció la indicada regla general y una excepción a la misma, con carácter único y exclusivo, referida a los acuerdos "relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9.º entre los propietarios"».

En cuanto a la segunda cuestión, su subsanabilidad, la Audiencia Provincial de La Rioja, en su Sentencia de 25 de octubre de 2006 ya trató la cuestión estableciendo que «la Sentencia de esta Sala de

31 de octubre de 2002 establece, como requisito legal imperativo e indisponible, y también, incluso, insubsanable, la exigencia del pago o consignación previo a la presentación de la demanda, de la totalidad de deudas vencidas con la comunidad, sin cuyo cumplimiento no cabe el triunfo de la misma (*vid.* también SSAP de Girona de 30 de septiembre de 2003 y de Zaragoza de 23 de diciembre de 2003). Esta Sala en el rollo 275/05 ya expresaba sobre este requisito que solo resulta subsanable su falta de acreditación documental, y en tal sentido se pueden citar, entre otras, las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de enero de 2004, Guadalajara de 4 de marzo de 2004, Madrid de 17 de mayo y 27 de diciembre de 2004, Tarragona de 15 de junio de 2004, Málaga de 21 de junio de 2004, León de 21 de julio de 2004, Badajoz de 5 de octubre de 2004 o Santa Cruz de Tenerife de 17 de enero de 2005».

Por último y en lo que al tratamiento procesal de la cuestión se refiere, y no obstante haberse dado algún supuesto en que, ante la falta de acreditación del requisito de hallarse al momento de interposición de la demanda al corriente del pago de las cuotas vencidas, se ha acordado el sobreseimiento de los autos en el acto de audiencia previa, la mayoría de la doctrina es clara al considerar el requisito como afectante a la legitimación activa, apreciable en sentencia y no con carácter previo. Así la misma sentencia antes citada estableció que «Y es que, al respecto, el artículo 425 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe ponerse en relación con el artículo 416 del mismo texto legal relativo a «la audiencia previa al juicio ordinario» (Cap. II del Tít. II del Libro II). Según el primero, descartado el acuerdo entre las partes, el tribunal resolverá, en ese estado del proceso, "sobre cualesquiera circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo", y el artículo 405, relativo a la contestación a la demanda, expresa deberá el demandado alegar tanto las «excepciones materiales» que tuviere por conveniente (núm. 1 de dicho artículo) como «las excepciones procesales y demás alegaciones que pongan de relieve cuanto obste a la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo» (núm. 3 de dicho artículo). Ello conduce derechamente al verdadero debate, el tratamiento que merezca «la legitimación», si como cuestión relativa al fondo o debe tener un tratamiento procesal que permita, como aquí se pretende, su resolución en un momento preliminar a dictar sentencia sobre el fondo. Así, aunque la ley configura como parte legítima en el proceso a quien comparezca o actúe como titular del objeto litigioso o relación debatida, bastando que así lo deduzca para adquirir aquel carácter, aun así introduce especificaciones a esa regla general para determinados supuestos, exigiendo de quien se conduce como titular algo más; pero solo cuando así lo disponga la ley podrá hacerse un tratamiento preliminar o procesal de esa «legitimación», aun cuando guarde relación con el fondo.

No se estima que así ocurra con que el requisito de que el impugnante, para impugnar, deba estar al corriente del pago de todas las deudas vencidas, puesto que la ley no exige que con la demanda se acompañe acreditación de tal extremo para darle curso, ni condiciona su admisibilidad a ello. Por el contrario, se advierte, mediante el estudio combinado de los artículos 15 y 18 de la LPH, que la referencia contenida en uno y otro de estar al corriente de dichos pagos se vincula a la plenitud del derecho del comunero a participar en la vida comunitaria votando los acuerdos o sometidos a la revisión judicial».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), art. 18.2.
- SSAP de La Rioja, de 25 de octubre de 2006, de Navarra, Secc. 1.ª, de 25 de octubre de 2007, y de Cantabria, Secc. 2.ª, de 28 de enero de 2008.