

PROPIEDAD HORIZONTAL. LEGITIMACIÓN DEL COPROPIETARIO AUSENTE DE LA JUNTA PARA IMPUGNAR UN ACUERDO, AUNQUE NO MANIFIESTE SU DISCREPANCIA EN PLAZO LEGAL

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: propiedad horizontal, impugnación de acuerdos, legitimación del ausente, aplicación del artículo 18 de la Ley sobre Propiedad Horizontal (LPH).

ENUNCIADO

Un comunero desea impugnar el acuerdo adoptado en la junta de propietarios de su comunidad, en virtud del cual se acordaba, mediante la instalación de una cerradura electrónica, restringir el uso de un ascensor a los propietarios de las viviendas. Acude para ello a un abogado y este tiene dudas acerca de si este comunero todavía tiene realmente legitimación para poder realizar judicialmente su impugnación, toda vez que se trata de un copropietario que no manifestó en el plazo de 30 días su discrepancia con el acuerdo (art. 17.1 LPH).

La duda que se le plantea al abogado es la forma en que debe interpretar el plazo del artículo 17.1 de la LPH, hallándose ante una doble posibilidad:

- a) Si el artículo 17.1 de la LPH solo prevé esta manifestación de discrepancia para regular la obtención de las mayorías especiales exigidas en el artículo, pero el artículo 18 de la LPH concede legitimación para la posterior impugnación del acuerdo a los ausentes por cualquier causa, sin establecer ningún otro requisito.
- b) Si por el contrario, la única posibilidad que el no-asistente a junta tiene consiste en formular su oposición al acuerdo, bien manifestando su discrepancia o presentando la demanda, pero siempre que lo haga en el plazo de 30 días, ya que de otro modo la consideración de su voto será favorable al acuerdo por imperativo del artículo 17 de la LPH.

Informar sobre esta cuestión.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Legitimación activa del copropietario ausente de la junta para impugnar acuerdos aunque no manifieste su discrepancia con el acuerdo. Interpretaciones tras la reforma legal.
2. Solución final.

SOLUCIÓN

1. La LPH ha sufrido en 1999 (Ley 8/1999, de 6 de abril) una modificación del sistema de mayorías cualificadas para la adopción de determinados acuerdos, la cual ha sido realizada con el fin de facilitar la adopción de dichas mayorías. Para ello se ha reformado la redacción del precepto que prevé los efectos de la ausencia de disconformidad del propietario ausente a quien se notifica el acuerdo. Los comuneros que no votan a favor del acuerdo que requiere mayoría cualificada ya no quedan vinculados por el mismo, como sucedía en la redacción originaria, sino que se «computará» su voto como favorable al acuerdo solo a los efectos de lo establecido en los apartados que establecen la necesidad de una mayoría cualificada («A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma [...]»). En correspondencia con ello, 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. En la redacción anterior de la ley el propietario obligado a manifestar su disconformidad que no lo hacía en el plazo de 30 días, quedaba vinculado por este («se entenderán vinculados», se decía, sin referencia alguna a que esta disposición quedara limitada a los efectos de la adopción de mayorías) como si hubiera emitido una declaración de voluntad favorable a la adopción del acuerdo. En la nueva redacción la no manifestación de conformidad únicamente produce sus efectos, a tenor de la previsión expresa de la ley, en relación con el cálculo de las mayorías cualificadas al efecto de computar como favorable el voto omitido.

Confirma esta interpretación el último apartado del número 1.º del artículo 17 de la LPH, pues en él, con respecto a los acuerdos para los cuales se exige mayoría cualificada o a los acuerdos de supresión de barreras arquitectónicas, a los que se refiere la atribución a la no disconformidad de los efectos propios del voto favorable, se establece que «los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios». Con ello se precisa que el efecto que se atribuye a la no manifestación de disconformidad en el plazo establecido es la formación de la mayoría necesaria y el consiguiente nacimiento del carácter obligatorio del acuerdo, al igual que sucede con los adoptados por mayoría conforme a los siguientes apartados, pero no la supresión de la facultad de solicitar su anulación por unos u otros propietarios si concurren los requisitos para ello, pues resulta evidente que el carácter obligatorio y la consiguiente ejecutividad de un acuerdo no impiden su impugnación durante el plazo establecido por la ley. Así lo presupone la LPH al

vincular el efecto obligatorio para «todos los propietarios», sin distinción, a que los acuerdos estén «válidamente» adoptados, admitiendo implícitamente que los que no reúnan esta condición podrán ser impugnados, en principio, por «todos» ellos, sin más restricciones que las que resultan con carácter general del artículo 18.3 de la LPH.

Esta interpretación es asimismo congruente con la ampliación de los plazos de impugnación, que pasan a ser de tres meses o un año según los casos, frente a la regulación anterior, en la que el plazo de impugnación era de 30 días. No consideramos admisible la postura de entender que la nueva LPH ha pretendido restringir la posibilidad de impugnación de los acuerdos; antes bien, se advierte que se ha pretendido facilitar la adopción de mayorías cualificadas, a cambio de establecer un plazo más amplio de impugnación, el cual se concibe como un plazo de reflexión sobre la posibilidad de impugnar el acuerdo por motivos ajenos a la formación de la mayoría que dependa de la conformidad del ausente, el cual quedaría privado de este plazo si se le obligase a presentar la demanda o a manifestar su disconformidad en el plazo de 30 días para entablar cualquier tipo de impugnación.

En suma, no puede darse al requisito establecido en el artículo 17 de la LPH un efecto restrictivo de los derechos del copropietario más extenso que el que la ley establece, pues ello comportaría privar de legitimación para recurrir el acuerdo y, consiguientemente, del derecho a la tutela judicial efectiva por una causa no prevista en la ley, ya que en ella únicamente se contempla la falta de disconformidad del propietario ausente para la formación de mayorías cualificadas y, en consecuencia, esta falta no puede impedir la impugnación del acuerdo por causas distintas de la inexistencia de la mayoría cualificada exigida por la ley que dependa de la disconformidad del impugnante.

2. Así pues, se fija como solución final al caso que el copropietario ausente de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el artículo 17.1 de la LPH, redactado por la Ley 8/1999, de 6 de abril, no queda privado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 18 de la LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 17 y 18.