

# LA NECESARIA NOTIFICACIÓN DE ACUERDOS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL AL COMUNERO AUSENTE

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

**Palabras clave:** propiedad horizontal, notificación de acuerdos: fehaciencia, comunero ausente.

## **ENUNCIADO**

No habiendo acudido un comunero a la junta de propietarios en la que se debatió la realización de obras que por su configuración precisaban una aprobación por unanimidad, se dirigió al presidente de la comunidad manifestando su oposición a la realización de las mismas, añadiendo que no habiéndosele notificado el contenido del acta reclamaba el mismo. Con posterioridad al transcurso de un año y a través de un requerimiento notarial se le facilitó dicho acta, interponiendo demanda de impugnación del acuerdo, alegando la comunidad la caducidad de la acción, en tanto había demostrado su conocimiento a través de la comunicación realizada al presidente.

## CUESTIONES PLANTEADAS:

Propiedad horizontal: notificación de acuerdos y fehaciencia.

## **SOLUCIÓN**

En el presente caso práctico procede recordar que el artículo 16, regla primera, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en la redacción dada por la Ley 3/1990, de 21 de junio,

respecto a los actos que requerían unanimidad o los de supresión de barreras electrónicas, establecía que «los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes». El párrafo cuarto añadía que la acción de impugnación «deberá ejercitarse dentro de los 30 días siguientes al acuerdo o a la notificación si hubiere estado ausente el que impugne.»

La versión actual tras la reforma operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y recogida en el artículo 18 de la vigente LPH establece, con carácter general, ahora respecto de todos los acuerdos, que la acción caducará en los plazos que establece a partir del momento de la adopción del acuerdo, con la excepción de que «para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.º». Este artículo, también redactado por la Ley 8/1999, de 6 de abril, prevé como procedimiento de notificación el que tiene lugar «por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción». Añade que, en defecto de la oportuna comunicación al secretario de la comunidad, «se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo» y finalmente precisa en el siguiente párrafo que «[s]i intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales».

Pues bien, el cambio en la redacción de la forma de notificación, puede dar lugar a la apreciación de la caducidad de una acción de impugnación ejercitada, al entenderse que al no ser necesaria la fehaciencia en la notificación, puede valorarse como suficiente el conocimiento del contenido del acuerdo sin entrega del acta como puede ser en el caso que nos ocupa.

En relación a la fehaciencia la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1997 estableció que «Fehaciente equivale a lo que es evidente y cierto y, tratándose de notificaciones de actos y acuerdos, supone la puesta en conocimiento de algo que interesa. Hay que entender, conforme al principio de la recepción, que resultan fehacientes solo cuando materialmente llegan de forma demostrada a su destino y aunque no sea en forma directa al interesado, pero este pueda siempre tomar conocimiento de modo normal o esté en situación de lograr su alcance, sin la concurrencia de impedimentos acreditados que lo obstaculicen, con lo que se excluye que la notificación haya de ser necesariamente notarial o por medio de funcionario público, bastando que se lleve a cabo y sea efectiva en cuanto pueda llegar su contenido a ser sabido debidamente por el destinatario».

Así la versión actual del precepto regulador de las notificaciones de los acuerdos como establece clara y contundentemente la obligación de la Comunidad de Propietarios de notificar actas y convocatorias en la forma prevista en el artículo 9.º, notificación de las actas que resulta ser el *dies a quo* para el cómputo del plazo de impugnación.

La seguridad en las notificaciones que pretende el artículo 18.3 de la LPH para los ausentes en relación al artículo 9.º del mismo texto legal intenta salvaguardar que las notificaciones a los ausentes se hagan de manera oral por los vecinos, dado que ello crearía una tremenda inseguridad jurídica a la hora de interponer una demanda. Por tanto, se pide un documento a la comunidad que puede ser la copia del acta, pues de forma imperativa el artículo 19.3, párrafo segundo, de la LPH, obliga a su remisión a los propietarios por el procedimiento del artículo 9.º de la LPH o bien a través de la notificación del acuerdo.

Dicho criterio es compartido por la doctrina. Así, Fuentes Lojo, opina que el cómputo del plazo para impugnar un acuerdo por un propietario ausente, comienza desde que es notificado de forma fehaciente del mismo, aunque tenga constancia del mismo de forma particular y ello para reforzar la seguridad jurídica plena, de que lo que se impugna es realmente lo que se ha acordado.

Así, en supuestos como el que nos ocupa, la manifestación por uno de los comuneros ausentes o por algún profesional que se dirija en su nombre al presidente de la comunidad o a su administrador de su disconformidad con lo acordado y, por tanto, exponiendo una apreciación negativa sobre el contenido de un acuerdo que se adoptó en una junta en la que no estuvo presente, puede ser valorado de la misma forma que una notificación, ex artículo 9.º de la LPH, a pesar de que se pronuncien sobre la falta de notificación del acta.

Pues bien, el Tribunal Supremo en reciente Sentencia de fecha 22 de diciembre de 2008 ha establecido las pautas sobre tal apreciación e interpretación laxa de la modificación del precepto.

Tal sentencia ha establecido que «La Sentencia de 18 de abril de 2007, recurso 1317/2000, declara en relación con el artículo 16, regla primera, párrafo segundo de la LPH, en la redacción de 1990, que este trata de asegurar que los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la junta, tengan un conocimiento completo y detallado de los acuerdos adoptados. Esta misma doctrina es la que se refleja en las sentencias del Tribunal Supremo que la parte recurrente considera contradichas por la sentencia recurrida. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1997 declara que «la doctrina jurisprudencial tenida en cuenta en la presente, resulta válida para los supuestos en que el acuerdo en cuestión hubiera sido notificado en forma al comunero ausente de la junta». La Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1992 afirma que «[l]a norma 4.ª del artículo 16 de la LPH además es clara: el plazo comienza a contarse desde el acuerdo o desde la notificación, si hubiera estado ausente el que impugna». La Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1990, declara que no niega «la corrección, en abstracto, del argumento del recurrente, en punto al momento de recepción de la notificación de los acuerdos por el interesado que ha de iniciar el cómputo del plazo de 30 días previsto en el artículo 16.4.º de la LPH y correlativa desautorización de la tesis que traslada el inicio del cómputo al día en que se impuso en la oficina postal, el certificado conteniendo la notificación de lo acordado». La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1976 afirma que la LPH «lo que exige y trata de garantizar es, que aquellos acuerdos en que se requiera para su aprobación la unanimidad de todos los condueños, por afectar al título constitutivo o a los estatutos, no pueda llegarse a estimar la existencia de aquella, por la inactividad de oposición de alguno de ellos que el propio precepto autoriza, transcurrido el plazo de un mes, sin que resulte acреди-

tada la notificación fehaciente del acuerdo o acuerdos en cuestión, es decir, sin género alguno de dudas y en forma que pueda hacer fe en juicio, el hecho de que aquel tuvo conocimiento exacto de la aprobación del acuerdo y sus términos, y si bien la exigencia de la notificación según la literalidad de la redacción del indicado precepto, hace referencia a los condueños que no hayan asistido a la junta, es evidente que cuando se haya ausentado antes de su terminación, ha de constar acreditado que aquel conocimiento lo tuvo con anterioridad al momento de su ausencia, por haberse llegado a la aprobación del acuerdo, no solo en principio sino en los términos de su enunciado, o articulado, si se trata de los estatutos, pues sobre este conocimiento completo o perfecto opera la exclusión de la exigencia de la notificación posterior fehaciente» y añade que el Tribunal de instancia debe considerar probado «dicho exacto conocimiento [y] que la aprobación de los acuerdos en los términos y con el alcance que queda anteriormente expresado, se hubiera logrado con anterioridad a que la actora se ausentara de las juntas, no bastando para acreditarlo la presunción de no ser verosímil».

De tal modo ha de concluirse que sigue siendo aplicable al artículo 18.3 de la vigente LPH, la doctrina jurisprudencial desarrollada acerca del artículo 16 de la anterior redacción, por lo que, 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.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 9.º, 16, 18.3 y 19.
- SSTS de 9 de diciembre de 1997, 18 de abril de 2007 y 22 de diciembre de 2008.