

# PROPIEDAD HORIZONTAL: CADUCIDAD DE LAS ACCIONES DE NULIDAD DE ACUERDOS, YA SEA POR SER CONTRARIOS A LA LEY, AL INTERÉS DEL COMUNERO O POR SER ADOPTADOS EN FRAUDE DE LEY

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

**Palabras clave:** propiedad horizontal, impugnación de acuerdos, caducidad de acciones.

## **ENUNCIADO**

Habiéndose realizado obras de rehabilitación de una finca, se causan graves daños y perjuicios a un comunero, quien plantea en junta ordinaria, ser resarcido por la comunidad. En dicha junta, por acuerdo de la mayoría se decide no acceder a la indemnización por no existir un tercero a quien reclamar la misma, y ser muy oneroso para todos los comuneros, habiendo todos sufrido perjuicios como consecuencia de las obras.

El comunero que ha visto rechazada su pretensión resarcitoria inicia un procedimiento judicial en el que acumula una acción declarativa de nulidad de dicho acuerdo, a una condenatoria en la que interesa se condene a la comunidad a resarcirle por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de las obras.

Conocida la interposición de dicho procedimiento, en la junta ordinaria siguiente, se plantea en el orden del día la cuestión y las soluciones a adoptar. Como solución se adopta reconocer a todos los comuneros una suma en concepto de resarcimiento por los daños y perjuicios, de tal forma que se emite una derrama para todos a distribuir por coeficiente, alcanzándose una suma que coincide con la suma reconocida a cada uno en concepto de indemnización; en el caso del comunero demandante, aparece una coincidencia absoluta entre lo que ha de recibir y, por ende, lo que ha de pagar por derrama, con la suma reclamada en el procedimiento judicial iniciado.

Visto tal acuerdo aprobado con su voto en contra, inicia un procedimiento solicitando se declare la nulidad de tal acuerdo, acción que ejercita pasado un año desde su adopción. En la demanda alega

incumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal por no haberse incluido en el orden del día todos los acuerdos adoptados, haberse adoptado un acuerdo que daña gravemente sus intereses, y finalmente haberse adoptado el acuerdo en fraude de ley.

La comunidad excepciona caducidad de la acción.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

Caducidad de las acciones de nulidad de acuerdos en la propiedad horizontal.

### **SOLUCIÓN**

Vista la cuestión planteada, alegándose varias causas de nulidad del acuerdo adoptado, se hace necesario determinar los plazos de caducidad de las diferentes acciones a ejercitar.

En materia de propiedad horizontal deben diferenciarse, como establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2000, por un lado, los acuerdos anulables susceptibles de sanación por caducidad entre los que se encuentran los que incidan en ilegalidad por infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o los estatutos, a los que el artículo 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal otorga un plazo de impugnación de un año. Y por otro, los acuerdos viciados de nulidad radical o absoluta por infringir cualquier otra ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecidos unos efectos distintos para el caso de su contravención (art. 6.º 3 CC) o por ser contrario a la moral, al orden público o impliquen fraude de ley. De este modo, hay que partir de que actos anulables en materia de propiedad horizontal son aquellos que infringen la propia Ley de Propiedad Horizontal o los estatutos de la comunidad, siendo su plazo de impugnación de 1 año (art. 18.3 LPH). Sin embargo, queda reservada la más grave calificación de nulidad radical solamente para aquellos acuerdos que, por infringir cualquier otra ley imperativa o prohibitiva, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho conforme al artículo 6.º 3 del Código Civil (SAP de Valladolid de 17 de julio de 2001), y, por tanto, insubsanables por el transcurso del tiempo, como contiene la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1996. En conclusión, los acuerdos viciados de nulidad radical no tienen plazo a la hora de realizar su impugnación, ya que el vicio del que adolecen resulta de tal entidad que no sería convalidable por el paso del tiempo. Para el resto de los acuerdos, viciados de anulabilidad por contravenir a la propia Ley de Propiedad Horizontal o los estatutos, su impugnación está sometida al plazo de caducidad que contempla el artículo 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, un año, quedando reservado el plazo de 3 meses para el supuesto de tratarse de acuerdos que perjudican al comunero o sean lesivos para la comunidad [art. 18.1 b) y c) LPH]. Esta es la línea que sigue el Tribunal Supremo en sus más recientes Sentencias como la de 2 de noviembre y 28 de octubre de 2004, o en las de 7 de marzo, 2 de mayo y 5 de mayo de 2002. Así, el Alto Tribunal manifiesta que hay que diferenciar entre los acuerdos que afectan a la Ley de Propiedad Horizontal que pueden ser anulados

(y sometidos al plazo de caducidad de 1 año), y los que infringen otras leyes imperativas, a los cuales han de considerarse radicalmente nulos y por consiguiente, no subsanables por el paso del tiempo.

Hemos de analizar pues si nos encontramos ante un acuerdo que afecta a los intereses del actor, supuesto en el que debería aplicarse un plazo de caducidad de tres meses, si nos hallamos ante un supuesto de nulidad por no haberse incluido el objeto de acuerdo en el orden del día, caso en el que sería aplicable el plazo de caducidad de un año, o si, por el contrario, nos encontramos ante un supuesto de fraude de ley, al que no se aplica plazo de caducidad alguno.

Para el caso de nulidad por incumplimiento de preceptos contenidos en la Ley de Propiedad Horizontal, la jurisprudencia del Tribunal Supremo exige que en el orden del día se consignen los asuntos a tratar en la junta, para que puedan llegar a conocimiento de los interesados, porque de otra forma, siendo la asistencia meramente voluntaria, sería fácil prescindir de la voluntad de determinados propietarios. Por ello no es admisible con carácter general la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas, por considerarse sorpresivo para la buena fe de los propietarios (Ss. de 16 diciembre 1987 y 26 junio 1995). Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 10 de noviembre de 2004. Así una acción fundamentada en la no inclusión del acuerdo impugnado en el orden del día de la junta a celebrar, estaría sometida a sanción de caducidad.

Por lo que una acción fundamentada en un fraude de ley, en aplicación de la doctrina expuesta, no estaría sometida a sanción de caducidad, y en el caso práctico estudiado podría declararse la nulidad del acuerdo. En este punto hemos de recordar la figura del fraude de ley recogiendo doctrina de las Sentencias Tribunal Supremo de 23 de enero de 1999 y 4 de octubre de 2001 y Tribunal Constitucional 59/1988; en las mismas se establecen como requisitos para su concurrencia: a) Que el acto o actos cuestionados sean contrarios al fin práctico que la norma defraudada persigue y, supongan en consecuencia, su violación efectiva. b) Que la norma en la que el acto pretende apoyarse (de cobertura) no vaya dirigida, expresa y directamente, a protegerlo, bien por no constituir el supuesto normal, bien por ser el referido un medio de vulneración de otras normas, bien por ir dirigido a perjudicar a otros. c) Manifestación notoria e inequívoca de la producción de un resultado contrario o prohibido por otra norma tenida como fundamental en la regulación de la materia.

El objeto concreto del supuesto, no puede confundirse con el del procedimiento iniciado a su vez por el actor contra la misma comunidad de propietarios en reclamación de una indemnización por los daños y perjuicios sufridos en su vivienda, y por ende por el propio actor y su familia, como consecuencia de las obras de rehabilitación que se llevaron a cabo en la finca donde la propia vivienda se hallaba ubicada.

Así consta que con fecha 10 de octubre de 2004, el ahora actor interpuso una demanda contra la comunidad de propietarios interesando se declarara la nulidad del acuerdo cuarto adoptado en la junta anterior a la que se trae al caso práctico, y que se condenara a la demandada al resarcimiento al actor de 8.000,00 euros por los daños causados referidos en el párrafo anterior.

Si acudimos al acuerdo impugnado en el anterior procedimiento, nos encontramos con que en el mismo se acuerda, con el voto contrario del actor y otro comunero, no satisfacer ninguna indemnización a los vecinos por los perjuicios sufridos como consecuencia de las obras de rehabilitación.

Pues bien, tomando conocimiento la comunidad de propietarios de la interposición de la demanda resarcitoria por el actor, introduce tal situación y la adopción de acuerdos al respecto en el orden del día de la junta ordinaria de 2004 y es en la misma en la que, en contraposición con lo acordado en la junta del año anterior, y claramente, ante la posibilidad de sufrir una condena en sentencia que se dicte en el procedimiento de reclamación realizado por la parte actora, se anuncia la existencia de reclamaciones concretas de todos los propietarios, adjuntándose una lista, en la que aparece la cantidad objeto de reclamación judicial, como la reconocida al actor, y distintas cantidades para cada propietario; a su vez se acuerda que, en tanto tales indemnizaciones no pueden ser imputadas a un tercero, deberán ser sufragadas por los propios comuneros, por lo que aplicando el coeficiente de cada finca, se alcanza un resultado cero, por compensación entre lo reconocido y lo que ha de aportarse para la derrama que se crea. Así, no acreditándose ninguna justificación por las sumas reconocidas a los demás comuneros, y por tanto de la suma total establecida para la derrama, hemos de concluir que tal acuerdo fue adoptado en fraude de ley, buscando como finalidad dejar vacío de contenido una expectativa de derecho del actor, sometida a sustanciación en un procedimiento judicial, haciendo coincidir la suma efectivamente reclamada con aquella que le correspondería asumir como derrama para hacer frente al resarcimiento del resto de los comuneros, quienes no consta, realizaran reclamación justificada alguna. De lo expuesto cabría concluir la nulidad de acuerdo.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 6.º 3.
- Ley 49/1960 (LPH), art. 18.3.
- STC 59/1988.
- SSTS de 23 de enero de 1999, 4 de octubre de 2001, 16 de diciembre de 1987, 26 de junio de 1995, 5 de mayo de 2000, 7 de marzo, 2 y 5 de mayo de 2002, 28 de octubre y 2 y 10 de noviembre de 2004.