

Acuerdos en general

Aunque la LPH no ha reconocido personalidad jurídica a la Comunidad sí que ha investido al colectivo de propietarios de una organización, fundamentalmente a través de la Junta, que ha permitido la unificación de las declaraciones individuales.

Los acuerdos comunitarios son actos jurídicos colectivos, en la medida en que se constituyen por la suma de un conjunto de voluntades individuales que se expresan a través de los votos.

El TS viene considerando la manifestación de voluntad del ente colectivo constituido por la Comunidad de Propietarios como acto de conjunto, de los denominados por la doctrina alemana "gesamtakten", de naturaleza análoga al contrato, aunque no plenamente identificable con él, sin que pueda ser equiparado a un contrato sinalagmático con partes contractuales situadas en el mismo plano. TS 1ª 03-03-86

El acuerdo, constituye una declaración de voluntad imputable subjetivamente al colectivo de propietarios determinado por el contenido de la propuesta. No es un acto plurilateral, y su eficacia o ineficacia son indivisibles, no es posible una impugnación, una invalidez o una obligatoriedad subjetivamente parcial.

En relación con la fuerza vinculante de los acuerdos, el acuerdo válidamente adoptado constituye un acto negocial que obliga a todos los propietarios, salvo en los supuestos previstos en el Art.11.2 LPH y Art.17.2 LPH .

Debe destacarse la importancia de la individualización de los distintos acuerdos adoptados en una Junta, porque la nulidad de uno no se extiende al resto de los adoptados, salvo que pueda acreditarse que la adopción de un acuerdo viene condicionado a la adopción de otra medida, como puede ser el caso del acuerdo de aprobación de unas obras, y el posterior, aprobando uno de los presupuestos presentados. No obstante, sería posible la nulidad parcial de un determinado acuerdo. Como ejemplo típico, sería posible la impugnación parcial del acuerdo de aprobación de cuentas, cuando lo que se impugna es una determinada partida de las cuentas.

El Art.17 LPH establece con claridad el requisito de la doble mayoría para la aprobación de los acuerdos que no exigen la unanimidad, esto es, la mayoría de votos junto con la de cuotas de participación.

Un acuerdo se adopta si votan a favor de la propuesta el número de votos requeridos en la ley. El voto es una declaración de voluntad recepticia productora de efectos jurídicos, tendente a conseguir que sea adoptado o no un determinado acuerdo.

Como ha establecido el TS 1ª 17-12-01 , queda prohibido el voto secreto para la adopción de acuerdos comunitarios.

Como acto jurídico, son de aplicación las normas que regulan los requisitos de validez y eficacia de los negocios jurídicos, las normas relativas a la capacidad de obrar, los requisitos de validez de las declaraciones de voluntad, el régimen de nulidad y anulabilidad de los negocios jurídicos por defectos de consentimiento, las prohibiciones de actuar en contra de una norma imperativa y el régimen de los defectos de legitimación para actuar con eficacia en la esfera jurídica de otro.

No obstante, si un voto es declarado inválido o ineficaz, la influencia de esta declaración en el acuerdo dependerá de que sea o no necesario para la obtención del quórum necesario para su aprobación ya que si la adopción del acuerdo hubiera tenido lugar sin el voto que se impugna, dicha ineficacia no afectará en nada al acuerdo adoptado, en caso contrario, si el voto fue decisivo para la formación del acuerdo su nulidad determinará la posible impugnación del acuerdo.

Para que los acuerdos adoptados en junta sean válidos, es necesario que se hayan observado las siguientes previsiones legales:

- Una Junta debidamente convocada, a la que hayan sido citados todos los propietarios del edificio, mediante la observancia de todas las exigencias establecidas en la ley o en los estatutos.

Algún autor considera para que la decisión pueda valer como acuerdo es preciso que exista celebración de una junta. Es decir para la Ley forma parte necesario del concepto de acuerdo, el que éste haya sido tomado por un procedimiento colegial. Aunque sea una Junta irregularmente convocada, o los votos obtenidos en ella sean insuficientes, o se haya celebrado sin "quorum", cuando ello sea preciso. Si no ha existido Junta de Propietarios, la decisión es un pseudoacuerdo, no estando sujeto a los procesos de impugnación del Art.18 LPH .

En el resto de los casos, el acuerdo será impugnabile, en su caso, por la regla del Art.18 LPH , pero sólo si no se han podido obtener al margen de la Junta los votos suficientes para que se produzca la mayoría exigida.

- Que existiendo la oportuna propuesta para su adopción, voten a favor de misma, un número de propietarios que representen la mayoría personal y de cuotas precisas para su adopción de conformidad con la LPH .

Tras la reforma de la LPH hay que distinguir los siguientes acuerdos en función del quórum requerido para su aprobación:

- Se mantiene la exigencia de la unanimidad para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la Comunidad. Art.17 LPH

Asimismo se exige la unanimidad expresamente en los Art.8 LPH y Art.11 LPH AP Alicante 13-05-00

Los acuerdos validamente adoptados devienen firmes y ejecutivos si no se combaten judicialmente en tiempo y forma. Si además se adoptaron por unanimidad representan la voluntad comunitaria y no podrán ser destruidos más que por otros adoptados también unánimemente.

- Para el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o los estatutos, basta el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Igual mayoría es la requerida para el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble, se exige la mayoría así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere. Art.17.2 LPH

- Para la realización de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, se requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Art.17.3 LPH

- Para la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el RDL 1/1998 , de captación y adaptación de las señales de radiodifusión y televisión, o la adaptación de las existentes, para la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, que puede ser acordada a petición de cualquier propietario, es suficiente el voto de un tercio de los integrantes de la Comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. Art.17.2 LPH

Para la validez de los demás acuerdos, en primera convocatoria, es suficiente el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación y en segunda serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Art.17.3 LPH AP Madrid 03-03-01

Si el acuerdo requiere ser aprobado por unanimidad, todos los copropietarios presentes deberán estar de acuerdo con el mismo, operando respecto de los ausentes el régimen del consentimiento presunto previsto en el Art.17 LPH

Sin embargo, para que un acuerdo sea aprobado por mayoría entre los propietarios presentes podrán existir abstenciones, votos nulos y votos en blanco, todas estas situaciones siempre valen como votos contrarios al acuerdo, o mejor dicho, como votos que no se pueden sumar a su favor la propuesta que no ha obtenido la mayoría de votos positivos, y que se computan, como votos no positivos en el cálculo de la mayoría necesaria.

- Que consientan expresamente determinados propietarios, como son los supuestos en los que no cabe obtener el voto de los propietarios por el sistema de voto presunto porque la ley exige su consentimiento expreso. Caben destacar los siguientes:

* Consentimiento para la división de los elementos privativos. Art.18.2 LPH

* Innovaciones que hacen inservible alguna parte del edificio para el uso de un propietario. Art.11.3 LPH

* Arrendamiento de elementos comunes que afectan a un miembro en su cualidad de propietario. Art.17.1 LPH

- No es necesario para que el acuerdo exista jurídicamente, que conste en el acta de la Junta, ni que sea notificado a los ausentes, circunstancia ésta, que tendrá una importancia decisiva a efectos del transcurso del plazo para ejercitar la acción de impugnación del mismo, si ésta fuera procedente.

ARIZA ADMINISTRACIONES