

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

Contribución a los gastos de reparación del tejado

A los gastos originados para la conservación y reparación de los elementos comunes del complejo quedarán afectos todos los propietarios en proporción a la cuota de participación. El tejado es elemento común

Cuando los gastos sean suntuarios, lujosos o innecesarios y la cuota resultante supere tres ordinarias, el propietario disidente no estará obligado a su pago. La reparación de la cubierta, teniendo en cuenta que hay goteras, es un gasto necesario, por lo tanto obliga a todos sea cual fuere su importe.

Si la Junta ha aprobado un presupuesto entre varios, ha de entenderse que se ha considerado el más adecuado, aunque sea el más caro. Imagino (no indican las características de ambos presupuestos) que el de 20.000 consiste en solucionar el problema dejando la cubierta en el mismo estado original, con las mismas características y materiales, es decir levantando el pavimento y la tela asfáltica, colocando una nueva y pavimentando. El de 8000, supongo, es con una pintura de caucho u otro material colocado sobre la cubierta actual. A este respecto hay que decir que la Junta está legitimada para la primera opción, aunque sea más costosa (por fuerza ha de serlo).

No obstante ello, pueden efectuar una impugnación del acuerdo, teniendo en cuenta lo siguiente:

El derecho a impugnar los acuerdos comunitarios es un derecho individual del propietario, indisociable de su condición de tal.

Tradicionalmente ha sido considerado como un derecho individual ejercitable para satisfacer intereses individuales, y no supraindividuales o comunitarios, característica que ha sido en parte alterada por la L 8/1999 , al reconocer como causa de impugnación que los acuerdos adoptados resulten gravemente lesivos para los intereses de la Comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. Art. 18.1 L 49/1960

El propietario tiene la carga de impugnar el acuerdo si no quiere verse afectado por él, no bastando con una notificación de su falta de conformidad remitida por conducto notarial TS 1ª 11-05-98

No todos los propietarios se encuentran legitimados para la impugnación de los acuerdos, la LPH sólo la atribuye a aquellos que estando al corriente en el pago

de la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad, o habiendo consignado judicialmente las mismas se encuentran en alguna de las situaciones previstas en el Art. 18.2 L 49/1960

Podrán impugnar los acuerdos:

- Los que estando presente en la Junta hubieran salvado su voto.
- Los que se hubieran encontrado indebidamente privados de su derecho al voto.
- Los propietarios ausentes por cualquier causa, siempre que no se hubieran encontrado debidamente representados.

Cabe cuestionarse si serían susceptibles de impugnación los acuerdos adoptados, si existiera un arrepentimiento por parte del impugnante que hubiera votado a su favor o no se hubiera opuesto. Como la LPH sólo otorga legitimación a los ausentes y disidentes que hubieran salvo su voto en la Junta, sólo excepcionalmente cabría admitir esa posibilidad si a juicio del juzgador concurrían circunstancias que así lo aconsejaran.

Si la titularidad de alguno de los pisos o locales perteneciera a varios, y ninguno de los comuneros asistiese a la Junta, cualquiera de los comuneros podrá impugnar el acuerdo, si la Comunidad hubiese asistido representada y el representante votase a favor del acuerdo, los otros comuneros no podrán ser considerados disidentes a efectos de impugnación del acuerdo, pero si el representante votó en contra del acuerdo, cualquiera de ellos podrá instar su impugnación.

Como la legitimación para impugnar el acuerdo corresponde a los propietarios de los distintos pisos y locales, los no propietarios carecerán de ella, aunque sean usuarios o poseedores de alguno de los elementos privativos existentes en la finca.

Tratándose de un arrendatario no existe una Jurisprudencia unánime, ya que si bien su legitimación fue rechazada por el TS en alguna ocasión, anteriormente se le había considerado legitimado para impugnar un acuerdo de una Junta de Propietarios que le afectaba directamente al prohibirse en el local arrendado el ejercicio de la actividad de médico odontólogo que venía ejerciendo en él.

Más recientemente se estima acertada la tesis de admitir la legitimación activa del arrendatario, considerando que el concepto de legitimación vinculado al derecho subjetivo exclusivamente no puede sostenerse en el ordenamiento, máxime tras la publicación de la Constitución que, en su Art. 24 CE 27-12-78 , se refiere a la tutela judicial efectiva de los derechos e intereses legítimos. AP Asturias 1ª 28-09-99

Respecto del usufructuario en principio debe negarse su legitimación para la impugnación del acuerdo, no obstante, a juicio de algún autor, en el caso del no contractual, el nudo propietario no está obligado a procurar al usufructuario la posesión pacífica de la cosa, pues la posesión la obtiene y la disfruta directamente el usufructuario, sin mediación del dueño. En este caso, el usufructuario tiene derecho a impugnar directamente el acuerdo que restringe, limita o grava el uso de las cosas comunes, pues en estas condiciones el usufructuario no tiene acción contra el nudo propietario para reclamar por la falta o merma del uso.

El adquirente de la propiedad del piso o local, en un momento posterior a la adopción del acuerdo, tampoco está legitimado, porque no es ni disidente ni ausente, únicos legitimados por el Art. 18.2 L 49/1960

En estos casos, se entiende que el comprador adquiere con la carga oculta del acuerdo, y el vendedor estará sujeto a la correspondiente acción de saneamiento.

Ni tampoco parece que se encuentre legitimado el disidente o ausente que enajenó antes de la interposición de la acción de impugnación, salvo que se tratara de un enajenante que está sujeto a saneamiento frente a su comprador, pues en este caso su necesidad de protección proviene de la posible responsabilidad en la que incurre frente a su comprador.

No dice la LPH contra quien ha de dirigirse la demanda, pero cabe considerar que en todo caso la acción deberá dirigirse contra la Comunidad en la persona de su legítimo representante: el Presidente, con independencia del sentido de su voto.

La Sentencia que se dicte frente a él produce efectos de cosa juzgada a favor y en contra del resto de los copropietarios, salvo que la nulidad del acuerdo impugnado hubiera de producir exclusivamente efectos en la esfera individual o privativa de alguno de los propietarios, en cuyo caso para que éste también deberá ser demandado. TS 1ª 30-11-88

Aunque se declaró que para impugnar un acuerdo autorizando determinadas obras que afectan a la estructura de un determinado propietario, bastaba que la demanda se dirija contra la Comunidad, no siendo necesario que se demande también a dicho propietario. TS 1ª 22-05-95

No obstante el resto de los propietarios podrán acudir al proceso voluntariamente, para defender la validez del acuerdo, en calidad de intervención adhesiva, sin por ello se constituyan como partes.

En el caso de que fuera el Presidente quien habiendo votado en contra del acuerdo decidiera impugnarlo, existen diferentes posiciones doctrinales:

- Salvo que en los estatutos se haya previsto para estos casos la figura de un vicepresidente, deberán aparecer como demandados el resto de los propietarios, ya votaran a favor, ya en contra del acuerdo, salvo que en la misma Junta de Propietarios se hubiera votado el nombramiento "ad hoc" de un representante cuasiorgánico.
- Debe demandarse, en litisconsorcio pasivo necesario, a los que votaron a favor del acuerdo.

Ventura-Traveset apunta que lo lógico es que el Presidente, ante el acuerdo comunitario contrario a la Ley o a los Estatutos comience dimitiendo o siendo removido de su cargo. De otro lado, considera este autor, que es obvio que si existe acuerdo aunque sea contrario a la Ley o a los Estatutos, es acuerdo comunitario y por tanto la legitimación pasiva corresponde a la Comunidad como colectividad, no al Presidente, que sólo es su representante legal.

De acuerdo con el Art. 18 L 49/1960 son impugnables ante los tribunales, los siguientes acuerdos de la Junta:

- Cuando sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

- Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia Comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

La LPH prescinde de calificar estos acuerdos, lo que significa su carácter de acuerdos anulables, en la medida en que su impugnación se encuentra sometida a un plazo de caducidad cuyo transcurso, sin que haya tenido lugar la oportuna impugnación, convalida el vicio o defecto.

De conformidad con el Art. 18.3 L 49/1960 la acción para impugnar los acuerdos caducará a los tres meses de su adopción por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la LPH o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año.

Este plazo comenzará a correr si el propietario estuvo presente, desde la adopción del acuerdo, si estuvo ausente, el cómputo del plazo surge a partir de la notificación. AP Zaragoza 31-01-00

Como ha señalado recientemente el TS 1ª 07-03-02 son meramente anulables los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la LPH o de los Estatutos.

La calificación de nulidad radical o absoluta queda reservada solamente para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquiera otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al Art. 6.3 C.Civil .

Por otro lado, la sentencia estimatoria de la impugnación es constitutiva de la nulidad, y produce efecto de cosa juzgada respecto de todos los propietarios, aunque no hayan intervenido. Por el contrario, la sentencia desestimatoria no tiene eficacia constitutiva, ni produce cosa juzgada material salvo entre las partes que litigaron. El resto de los comuneros, si aún se hallan en plazo, pueden impugnar el acuerdo, aunque sea por la misma causa de pedir, pues la sentencia desestimatoria no es constitutiva de la validez del acuerdo, ni lo hace inmune a nuevas impugnaciones.

La nulidad de un acuerdo no se extiende a los demás acuerdos tomados en la misma Junta, ni a los ulteriormente adoptados en otras Juntas.

La facultad de impugnar los acuerdos adoptados en la Junta como demuestra la Jurisprudencia no está exenta de límites, resultando de aplicación determinados principios generales. En particular, el TS ha tenido la oportunidad de aplicar el principio de la buena fe en el ejercicio de los derechos y la interdicción del abuso de derecho, desestimando las pretensiones impugnatorias ante la falta de interés individual. TS 1ª 12-04-89

También ha aplicado el TS para denegar la pretensión impugnatoria la prohibición de ir en contra de los propios actos.

Recientemente, el TS 1ª 02-07-02 se ha pronunciado en el sentido de que "*el principio general de Derecho que afirma la inadmisibilidad de venir contra los actos propios constituye un límite del derecho subjetivo o de una facultad, como*

consecuencia del principio de la buena fe y de la exigencia de observancia de una conducta coherente dentro del tráfico jurídico y siempre que concurren los requisitos o presupuestos que exige la doctrina para su aplicación".

Estos requisitos a los que hace referencia son:

- que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin duda alguna una determinada situación jurídica afectante a su autor
- que exista una incompatibilidad o contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta precedente.

En el ámbito de la denominada jurisprudencia se considera que la falta de convocatoria de un propietario a la Junta no es causa de nulidad de dichos acuerdos, sino de anulabilidad. AP León 1ª 14-01-98

La carga de impugnar los acuerdos la soporta el propietario disidente si no quiere verse vinculado por los mismos.

Como excepción, tratándose de acuerdos que requieren la unanimidad, si el propietario ya ha mostrado su discrepancia, el TS se decanta, siguiendo a un importante sector doctrinal, por entender que no es precisa la impugnación. Como quiera que al votar en contra alguno de los comuneros el acuerdo unánime no llega a alcanzarse, el discrepante no tendrá la carga de impugnar un acuerdo que resulta inexistente y, por ello, no le será de aplicación el plazo de caducidad de la acción impugnatoria. TS 1ª 15-02-92

RESUMIENDO: Si se cumplieron los requisitos formales en la convocatoria, toma del acuerdo, habiendo goteras y si los presupuestos corresponde, aproximadamente a lo expuesto sobre características de la obra y no hay indicios de irregularidad alguna en los motivos de la adjudicación, deberíamos aceptar su legalidad y la obligación de contribuir, no aconsejando impugnación judicial.