



@administraciones
su comunidad  en su casa

VALIDEZ EXIGENCIA CUOTA

Para que una cuota sea exigible (obligue al propietario) debe ser el resultado de un acuerdo válido tomado en Junta de Propietarios.

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 "quórum", cuando ello sea preciso. Si no ha existido Junta de Propietarios, la decisión es un seudo acuerdo, no estando sujeto a los procesos de impugnación del Art.18 LPH .

En el resto de los casos, el acuerdo será impugnable, 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.

Cuestiones generales sobre impugnación de acuerdos

Introducción

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

Legitimación activa

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 concurrieran 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.

Sujetos carentes de legitimación para impugnar los acuerdos adoptados por la Junta

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.

Legitimación pasiva

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.

Causas de impugnación

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.

Plazo para el ejercicio de la acción de impugnación

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

Efectos

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.

Límites a la facultad de impugnación de los acuerdos

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

Carga de impugnar los acuerdos

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

Costas procesales

La regla general es la condena en costas del demandado aplicando el criterio general del vencimiento objetivo del Art.394 LEC , que ha incluido la novedad de no aplicar este criterio en el caso de que el tribunal aprecie que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Se presume que el caso es jurídicamente dudoso cuando exista jurisprudencia contradictoria en casos similares.

En los casos de estimación parcial de la demanda, cada parte abonará los gastos causados a su costa y los comunes por mitad. Art.394.2 LEC

La nueva LEC establece en el Art.394.3 LEC , determinadas reglas para fijar la cuantía máxima a la que pueden ascender las costas a imponer al litigante vencido.

Impugnación de honorarios:

- Si los honorarios de los Letrados, fueren impugnados por indebidos, se convocará a las partes a una vista, continuando la tramitación del incidente con arreglo a lo dispuesto para el juicio verbal. Art.246.4 LEC
- Si los honorarios de los Letrados fueren impugnados por excesivos, se oirá por el término de cinco días al Letrado contra quien se dirija la queja y si no aceptase la reducción de honorarios, se pasará testimonio de los autos al colegio de Abogados, para que emita informe.
- Cuando se alegue que alguna partida de honorarios de abogados, incluida en la tasación de costas es indebida y que en caso de no serlo sería excesiva, se tramitarán ambas impugnaciones simultáneamente, pero la resolución sobre si los honorarios son excesivos, quedará en suspenso hasta que se decida sobre si la partida impugnada es o no debida. Art.246.5 LEC

Respecto al pago de las costas en caso de haber obtenido el litigante el beneficio de justicia gratuita, regulado en la Ley 1/1996 y en el RD 996/2003 , hay que decir que el Art.36.2 Ley 1/1996 establece que:

" Cuando en la sentencia que ponga fin al proceso fuera condenado en costas quien hubiera obtenido el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita, éste quedará obligado a pagar las causadas en su defensa y las de la parte contraria, si dentro de los tres años siguientes a la terminación del proceso viniere a mejor fortuna."

La Ley de Asistencia jurídica gratuita prevé en el Art.20 Ley 1/1996 un procedimiento para impugnar la resolución por la que se otorga la concesión. Dicho artículo dispone que:

" Quienes sean titulares de un derecho o de un interés legítimo podrán impugnar las resoluciones que, de modo definitivo, reconozcan o denieguen el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Tal impugnación, para la que no será preceptiva la intervención de Letrado, habrá de realizarse por escrito y de forma motivada, en el plazo de cinco días desde la notificación de la resolución o desde que haya sido conocida por cualquiera de los legitimados para interponerla, ante el Secretario de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita."

En el caso de que una Comunidad haya desistido en Junta de Propietarios de llevar a cabo acciones judiciales en un tema de interés general, aparte de la posibilidad de impugnar dicho acuerdo si se dan las circunstancias requeridas, cualquier propietario podría ejercitar su derecho a pleitear legitimado al hacerlo en "beneficio de la comunidad".

Ello no implica que las posibles costas puedan ser repercutidas a los propietarios y eso es así por simple lógica:

Como se ha expuesto, habrá costas para el demandante, totales si se desestima su demanda o parcial si se considera en parte. Eso significa que el costo va en relación con el amparo legal y judicial que la reclamación tenga; si es completa no cuesta nada y si no lo es no se puede justificar que quién, no estimó viable la acción, pague lo que otro, con diferente y erróneo criterio, ha llevado adelante.

Por último es muy arriesgado el calculo del coste de este tipo de procedimiento, si bien, habría que estimar que, en principio, el demandante habría de hacer una provisión de fondos a su abogado de 400 o 500 euros.

ARIZONA