

LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS EN SEDE DE JUNTA DE PROPIETARIOS PRECISA DE PERJUICIO DIRECTO O INDIRECTO SOBRE EL PROPIETARIO RECLAMANTE

Esta Nota Jurídica analiza las posibles repercusiones de la reciente Sentencia del Tribunal Supremo 705/2019 del 6 de marzo de 2019 (la “Sentencia”) sobre el sistema de adopción de acuerdos en el régimen de propiedad horizontal. El propósito de la misma es desgranar los argumentos esgrimidos por el Alto Tribunal en el supuesto concreto de la Sentencia y explicar las potenciales consecuencias que podría presentar esta interpretación del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal (“LPH”).

I. Introducción

La Sentencia fue dictada en el contexto concreto de la impugnación de un acuerdo relativo al método de contribución de los sótanos a los gastos comunitarios de un inmueble, en un caso en que el actor no es propietario de ninguno de los referidos sótanos, sino de una vivienda y, por tanto, no se ve afectado por la adopción de dicho acuerdo.

En primera instancia, el acuerdo controvertido fue declarado nulo por ser contrario al deber de contribución a los gastos generales en relación a la cuota de participación que corresponde a cada copropietario. No obstante, interpuesto recurso de apelación por la comunidad de propietarios ante la Audiencia Provincial de Madrid, la nulidad del mismo fue revocada, desestimándose el contenido íntegro de la demanda. El actor interpuso recurso de casación fundamentando el interés casacional en que la resolución del recurso podría infringir la jurisprudencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, a la luz de la cual, los propietarios que cumplen con los requisitos de legitimación y procedibilidad establecidos en el art. 18.2 LPH (que se explicarán más adelante) ostentan legitimación para la impugnación de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios. Admitido a trámite el recurso, el motivo único en el que se fundaba fue desestimado.

El Tribunal Supremo advierte que no concurre interés legítimo para impugnar un acuerdo de Junta de Propietarios en quien no solo no se ve perjudicado por lo aprobado en los acuerdos que impugna, sino que, en realidad, es beneficiario de éstos. La atribución de gastos recogida en el acuerdo impugnado no producía ningún perjuicio a los titulares de las viviendas, sino que coadyuvaba a incrementar la dotación económica de la comunidad.

II. El artículo 18 LPH en relación con el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“LEC”)

Con la finalidad de entender el razonamiento que sustenta la desestimación del recurso de casación, es conveniente dilucidar los presupuestos bajo los cuales un acuerdo de la Junta de Propietarios es impugnabile ante los tribunales. Son tres las hipótesis que recoge el apartado primero del art. 18 LPH, a saber:

- (i) Que los acuerdos sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios;
- (ii) Que resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios; y
- (iii) Que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Por su parte, el art. 18.2 LPH establece que los propietarios de pisos, locales, sótanos, trasteros, garajes o cualquier otro compartimento en que se divida el inmueble, están legitimados para impugnar acuerdos de Junta de Propietarios, siempre y cuando: (i) hayan votado en contra del acuerdo; (ii) se encontrasen ausentes, pero hubiesen comunicado su voto discrepante dentro de los plazos legales; o (iii) hubiesen sido indebidamente privados de su derecho de voto.

Este artículo 18.2 LPH recoge lo que la jurisprudencia ha acuñado como regla de legitimación. La misma se complementa con el llamado requisito de procedibilidad, que exige que el propietario esté al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas o haya hecho previa consignación judicial de las mismas.

Vistos los tres supuestos que recoge el art. 18.1 LPH, se ha de tener en consideración que, mientras los apartados (ii) y (iii) exigen la existencia de lesividad o perjuicio para la propia comunidad o algún propietario, no lo hace así el primer de los supuestos, al que basta con que el acuerdo sea contrario a Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

Aquí es donde radica la importancia de la Sentencia. El recurso de casación se interpuso denunciando la violación del art. 18.2 LPH en relación con el art. 10 LEC que establece que “serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso”. Esta regla es la que ha servido al Tribunal Supremo para afirmar que, con independencia de que el actor salvase su voto tal y como exige el art. 18.2 y, a priori, la literalidad de la norma le concediese legitimación activa para impugnar un acuerdo contrario a la LPH, los copropietarios no gozan de un derecho subjetivo abstracto que les permita impugnar cualquier acuerdo, verse sobre lo que verse, sino que es necesaria la existencia de un perjuicio directo o indirecto en sus bienes y/o derechos propios.

III. Decisión de la Sala. Determinación de la legitimación activa para impugnar acuerdos de la comunidad de propietarios

Sentadas estas bases, la conclusión a la que llega el Tribunal Supremo es que la legitimación activa para impugnar acuerdos adoptados en una Junta de Propietarios no solo depende del cumplimiento de la regla de legitimación y del requisito de procedibilidad recogidos el art. 18.2 LPH, sino que, además, se debe partir de la necesidad de que el acuerdo perjudique al propietario impugnante de alguna manera, aun indirectamente, es decir, que el impugnante sea titular directo o indirecto del objeto litigioso.

En el supuesto en cuestión, el Tribunal Supremo no apreció ese perjuicio dado que el actor:

- (i) No es copropietario del sótano. Lo es un familiar suyo que no hizo uso del remedio impugnatorio por sí mismo, ni consta entregase representación alguna al actor para impugnar en su nombre;
- (ii) No le afecta negativamente el pago de cuotas por los comuneros del sótano;
- (iii) En realidad, dicho pago le beneficia por cuanto potencia las arcas de la comunidad; y
- (iv) En el recurso de casación no dedica un razonamiento al pretendido perjuicio personal que le causa el acuerdo impugnado.

IV. Posibles repercusiones de la nueva interpretación del artículo 18 LPH

La interpretación que de esta norma hace el Tribunal Supremo, parece suponer un intento de atemperar el riguroso régimen de toma de acuerdos en el seno de una comunidad de propietarios. La rigidez del sistema de votación, basado en la doble mayoría de cuotas y cabezas, y las propias limitaciones que la ley impone al establecimiento de determinados servicios o a la realización de determinadas obras, puede propiciar la negativa oportunista de algunos copropietarios que, en el fondo, carecen de interés relevante para oponerse a la adopción de un acuerdo. En muchas ocasiones, este tipo de obstáculos, más que cotidianos en la vida diaria de determinados complejos inmobiliarios, solamente encuentra solución en el juicio de equidad del pertinente juez de instancia al que alude el art. 17.7 LPH.

La configuración horizontal de determinadas edificaciones, obliga a que, en ocasiones, los copropietarios se vean injustamente encadenados, casi sin salida, a situaciones que de existir un régimen más flexible encontrarían fácil solución.

La exigencia de que deba existir perjuicio directo o indirecto sobre el copropietario impugnante podría permitir que los copropietarios que proponen la aprobación de acuerdos que no dañan o causan tal perjuicio no se vean privados abusivamente de los mismos por el mero interés ventajista de una minoría.

El impacto y trascendencia real de la Sentencia deberá esperar a que este mismo criterio se vea aplicado a otras situaciones que permitan dibujar un marco más nítido sobre la posición de la Sala 1ª del Tribunal Supremo. Por el momento, tan solo supone un atisbo de esperanza de allanar el áspero régimen de toma de acuerdos en sede de Junta de Propietarios.

Esta Nota ha sido elaborada por Javier Muñoz Méndez y Alfonso Montojo Sánchez de Movellán, socio y abogado respectivamente, de la práctica de Inmobiliario.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 10 de abril de 2019 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Javier Muñoz Méndez
Socio de Inmobiliario
jmunoz@perezllorca.com
T: +34 91 423 20 73