

Cuatro cuestiones sobre los acuerdos de la junta de propietarios

1. MAYORÍAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS

En el **art. 17 LPH** se establece el mecanismo de mayorías para la validez de los acuerdos adoptados por la Junta de propietarios que afecten a la comunidad. La regla general es que estos acuerdos sólo se pueden adoptar por la Junta de propietarios. En consecuencia, salvo casos de extrema necesidad o urgencia, no cabe la actuación unilateral del presidente o la de los otros órganos, que siempre tendrán que contar con el preceptivo acuerdo de la Junta en las materias que sean competencia de ésta (LOSCERTALES). Las mayorías exigidas por el art. 17 LPH para la adopción de acuerdos varían según la materia sobre la que recaigan aquellos. Así pues, en el citado precepto contemplan mayorías que oscilan desde la unanimidad, a la mayoría de los tres quintos, mayoría simple, e incluso votos que no llegan ni tan siquiera a constituir mayoría por referirse a un tercio del total. A su vez, las citadas mayorías son dobles puesto que se refieren tanto al número de copropietarios como al de cuotas de participación que cada uno de aquellos representen. De este modo se evita que pueda imponer su voluntad un solo propietario que tenga la mayoría de las cuotas; de manera similar varios copropietarios que supongan la mayoría de propietarios, pero carezcan de la mayoría de cuotas no podrán imponer su voluntad en la Junta.

En el art. 17 LPH, de manera un tanto desordenada, se establecen las diferentes mayorías necesarias para la validez de los acuerdos:

a) Un tercio de los votos. Para la instalación de infraestructuras comunes para los servicios de telecomunicación regulados en el RDL 1/1998, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, por un tercio de los integrantes de la comunidad que a su vez representen a un tercio (art. 17.1 LPH). En este caso, como no se trata de una verdadera mayoría, los propietarios que no voten a favor quedarán exentos de la obligación de pagar, de modo que los gastos por instalación, mantenimiento y reparación de estos servicios sólo serán repercutibles sobre aquellos propietarios que los hubiesen votado.

b) La mayoría de los votos. Para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el

acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Todo ello sin perjuicio de lo previsto para idénticas obras en el artículo 10.1 b) en las que por su condición de obligatorias no será necesaria la autorización de la Junta.

El caso de que se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, toda la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. De ahí que en el caso de realizarse obras de accesibilidad en una comunidad es siempre recomendable intentarlo por el cauce del art. 17.2 LPH que a diferencia de las obras obligatorias del art. 10 LPH no está sometido a ninguna limitación económica.

Idéntica mayoría de propietarios y de cuotas se exige en el apartado 17.2 III LPH para las obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras. En este caso sí que se establece un límite de nueve mensualidades, con relación al coste repercutido anualmente, una vez descontadas las ayudas y subvenciones públicas. De no superarse ese límite los acuerdos obligan a toda la comunidad³³.

c) Tres quintas partes de los votos. Esta mayoría se requiere en primer lugar para el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, aun cuando supongan una modificación del título constitutivo o de los estatutos, se requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios y de cuotas de participación (art. 17.3 LPH)³⁴.

En segundo lugar, idéntico régimen de tres quintas partes de votos de propietarios y de cuotas se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no contemplados en el art. 17.1 LPH que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen a un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado 1 (art. 17.3 II LPH).

En tercer lugar, se exige idéntica mayoría de los tres quintos en el art. 17.4 LPH para las denominadas mejoras útiles o suntuarias. En el primer párrafo de ese apartado se establece que ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. En el párrafo siguiente, sin embargo, sí que se admite la validez de este tipo de obras cuando se adopten con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios y cuotas de participación (art. 17.4 LPH)³⁵. Una vez aprobadas este tipo de obras e instalaciones de mejora serán obligatorias para todos los propietarios si su cuota de instalación no supera el importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. En el caso contrario, no obligará a los disidentes, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés

legal. Finalmente, en el art. 17.4. III se establece que no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

No hay que olvidar que el art. 10.1 LPH se establece la obligatoriedad de las obras de innovación necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble. Asimismo, hay que tener en cuenta que en caso de discrepancia respecto de si las innovaciones son necesarias o no el art. 17.10 LPH establece que le corresponde a la Junta de propietarios resolver sobre la naturaleza de estas obras. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

En cuarto lugar, esta mayoría de las tres quintas partes de personas y de cuotas también se exige en el apartado 12 del art. 17 LPH, para que se limite o condicione el ejercicio de la actividad de pisos turísticos, a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística. Esta misma mayoría también se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

En cuarto lugar, esta mayoría de las tres quintas partes de personas y de cuotas, se exige por el art. 10.3.b) LPH, además de la correspondiente licencia administrativa, para la realización de las siguientes actuaciones: a) La división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; o aumentar su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o disminuirla por segregación de alguna parte. b) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

Finalmente, por idéntica mayoría, la Junta de Propietarios debe establecer las nuevas cuotas de participación de los elementos resultantes, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas [cfr. art. 14.e) LPH].

d) La unanimidad. En el art. 17.6 LPH se establece que para los acuerdos no regulados expresamente en el art. 17 LPH, siempre 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, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación (art. 17.7 LPH). Esta regla general contiene varias excepciones en algunos apartados del art. 17 donde se puede modificar el título constitutivo con otros quórum. No obstante, entendemos que la unanimidad debería de haber sido erradicada de la LPH, puesto que carece de sentido que un único propietario pueda vetar cualquier decisión que afecte a la comunidad por importante que sea. Sería suficiente con imponer una mayoría reforzada de tres quintas partes para la aprobación y modificación del título constitutivo y estatutos. En todo caso, hay que reconocer el esfuerzo del legislador español que en las sucesivas reformas de la LPH ha ido poco a poco reduciendo el ámbito de exigencia de la unanimidad.

e) Mayoría. Para la validez de los demás acuerdos --no contemplados en el art. 17 LPH-- y que no supongan la modificación del título constitutivo y de los estatutos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria 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. 17.7 LPH). En el art. 17.7 II se establece como solución para el caso de que no

se pudiera lograr la mayoría para los casos señalados en los apartados anteriores que el Juez resuelva en equidad en un plazo de veinte días desde la solicitud.

f) Mera comunicación. De modo excepcional, en el art. 17.5 LPH no se exige acuerdo de la junta, sino la mera comunicación a esta, para la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

2. REGLAS ESPECIALES PARA DETERMINAR LOS VOTOS

Una vez que en el **art. 17 apartados 1º a 7º LPH** se han establecido las reglas para determinar los votos necesarios para aprobar las distintas clases de acuerdos, se establecen una serie de reglas que se aplican a los supuestos anteriores:

1ª) En el art. 17.8 LPH se regula el denominado **voto presunto o sistema de acuerdo tácito de los ausentes**. Mediante este sistema se trata de evitar que muchos acuerdos no puedan aprobarse en las juntas de propietarios por la baja asistencia de copropietarios que harían imposible llegar al quorum legalmente exigido (ESTRUCH). De modo que se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales (art. 17.8 LPH). No se aplica el voto presunto cuando en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, ni tampoco en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo.

2ª) Los **acuerdos válidamente adoptados** con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 LPH obligan a todos los propietarios (art. 17.9 LPH).

3ª) En caso de **discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar** resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley (art. 17.10 LPH).

4ª) Las **derramas para el pago de mejoras** realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras (art. 17.9.LPH).

3. DOCUMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS

Los acuerdos de la Junta se documentarán en el libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma en que reglamentariamente se disponga (art. 19 LPH). En este precepto se establece el contenido, cierre y subsanación de los defectos o errores del acta (MARTÍNEZ DE AGUIRRE). En el apartado 2 se establece que el acta deberá contener como mínimo: a) La fecha y el lugar de celebración. b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido. c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria. d) La relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de

sus cuotas de participación. e) El orden del día de la reunión. f) Los acuerdos adoptados, con indicación, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen. En el apartado tercero se establece que el acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario. El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios al domicilio facilitado al secretario a efectos de citaciones y notificaciones ex art. 9.h LPH.

Los defectos o errores del acta serán subsanables antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación. No obstante, para ello el acta a subsanar ha de expresar inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario (art. 19.3 LPH).

El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones (art. 19.4 LPH).

4. LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

Los acuerdos de la Junta de propietarios son ejecutivos desde el cierre del acta, salvo que la ley previere lo contrario (art. 19.3 LPH). La impugnación de estos acuerdos se realizará a través del juicio ordinario (art. 249.1.8º LEC) y no se suspende su ejecución, salvo que el juez, a solicitud del demandante así lo disponga con carácter cautelar tal como se establece en los arts. 18.4 LPH y 721 y ss. LEC (ESTRUCH).

Las causas de impugnación de los acuerdos de la Junta están tasadas en el art. 18.1 LPH y son las siguientes: a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos. b) Si resultan gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de algunos propietarios. c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Estarán legitimados activamente para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto³⁶. Además, para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o haber consignado judicialmente las mismas (art. 18.2 LPH). La legitimación pasiva, de acuerdo con el art. 13.3 LPH, la tendrá la comunidad en la persona de su presidente por tener la representación legal de la comunidad en juicio y fuera de él (MARTÍNEZ DE AGUIRRE).

La acción de impugnación está sometida a dos diferentes plazos de caducidad. Uno de tres meses a partir de la adopción del acuerdo por la Junta de propietarios, y otro de un año cuando se trata de actos contrarios a la Ley o los Estatutos (art. 18.3 LPH)³⁷. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el art. 9 LPH.
