

COMUNIDADES. La Junta de propietarios. En el primitivo tenor de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, sólo se calificaba a la Junta de propietarios como "órgano rector colectivo" en la Exposición de Motivos, pero luego no se utilizaba en el texto el concepto orgánico.

La Ley 8/1999, de 6 de abril, de modificación de la de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, explícitamente se endereza a satisfacer las nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal, y en especial, atacar la morosidad en el pago de las deudas de los copropietarios insolidarios. Y en el nuevo art. 13.1 LPH se establece con rotundidad cuáles son los órganos de la Comunidad, y a la cabeza, la Junta de propietarios, de la que específicamente se muestra dedicación en los arts. 14 a 19 LPH, regulando sus competencias, las reglas de convocatoria y asistencia, las clases de juntas y régimen de su constitución, la condición de sus acuerdos, su impugnación, y la documentación en actas.

Resulta importante remarcar que la Junta de propietarios es el órgano máximo de decisión expresamente señalado en la Ley, y ello desde que se conciten los elementos típicos de la comunidad de los arts. 392 y 396 CCiv, con independencia de que nunca se convoque la Junta, por las razones que sean, puesto que las normas de propiedad horizontal rigen, según el art. 2 LPH, en las Comunidades constituidas, y amén de en los complejos inmobiliarios privados o conjuntos inmobiliarios, o urbanizaciones, subcomunidades y entidades urbanísticas de conservación, en las Comunidades pendientes de constitución formal, puesto que no queda a disposición de los interesados regirse por la Ley, CCiv o LPH, o no regirse por norma alguna.

La Junta de propietarios es, pues, componente esencial de la Comunidad de propietarios, y se caracteriza por dos rasgos fundamentales, según el régimen del art. 14 LPH :

- Superioridad.

La Junta es el órgano superior, que decide todas las cuestiones comunitarias, gozando de plenas facultades para las decisiones afectantes a la Comunidad: aprobación de cuentas, presupuestos ordinarios y extraordinarios, normas de funcionamiento, autorización de obras, etc.

- Insustituibilidad.

Nadie puede sustituir las competencias de la Junta, y no es posible que órganos intermedios adopten la decisión que pasa legalmente por el acuerdo previo de la Comunidad, de modo que serían nulos unos Estatutos que previeran la no existencia de la Junta, a cambio de otro sistema, o existiendo, disminuyeran de alguna manera sus prerrogativas, al tratarse de un Derecho necesario.

Del art. 16 LPH resultan las dos clases de juntas de propietarios conocidas: ordinaria y extraordinaria.

La legitimidad de los acuerdos arranca de la catalogación legal de las Juntas, y del cumplimiento de los requisitos en orden a cada clase.

- Junta ordinaria:

Son ordinarias aquellas Juntas en que se aprueban las cuentas y presupuestos, con obligación de que se celebren anualmente -en el sentido, de ejercicio económico anual, y no de año natural-.

La fecha de celebración de la Junta ordinaria se determina a satisfacción y comodidad de los copropietarios, por ejemplo, en atención a cuándo es más verosímil que se encuentre la mayoría presente, en Comunidades de casas de

temporada estival, o en que consten los gastos partibles más importantes, como pueden ser los de calefacción centra, al final del invierno, etc.

No hay sanción legal para el responsable de convocar, si la Junta no se reúne anualmente, y nada ocurre en el plano jurídico por dicha eventualidad de cara a las Juntas o acuerdos "morosos", por otro lado, nada extraño. Sencillamente, los acuerdos adoptados en Junta anterior permanecerán en vigor, así como los cargos, y los deberes de los copropietarios, sin ninguna sombra de invalidez para lo ulterior. No hay ninguna paralización comunitaria, y lo único que no persistirá son los efectos de aquellos acuerdos de Junta expresamente de duración cierta y determinada.

Ahora bien, en la Junta ordinaria no sólo cabe la aprobación de cuentas y presupuestos, sino que se puede aprovechar, y de hecho se aprovecha, la Junta anual para incluir en el orden del día, además, asuntos en toda amplitud, como nombramiento de nuevos cargos, aprobación de obras, etc. Es decir, a pesar de que el tenor literal del art. 16.1 LPH puede llevar a una lectura distinta, a la luz de los apartados 2 y 3 del artículo, no hay doctrina de los tribunales que haya considerado forzoso que se convoque Junta extraordinaria para todo lo que exceda de la aprobación de cuentas y presupuestos.

- Junta extraordinaria:

Cabe celebrar, además de la ordinaria, todas las Juntas que se consideren convenientes como extraordinarias. Todas las que se antojen en el mismo año, pero sin exigencia de ninguna convocatoria periódica, al contrario de las Juntas ordinarias.

En puridad, lo que no cabe es celebrar una Junta extraordinaria específicamente para aprobar cuentas y presupuestos del año para la

Comunidad, como cabría para, como de cara a cualquier otro asunto, aprobar presupuesto extraordinario, o aprobar cuentas pretéritas, o gastos fuera del presupuesto anual. Aunque de todas formas, será cuestión nominal, ya que la Junta ordinaria, además de aprobar las cuentas y presupuesto corrientes, puede tratar cualquier otro asunto.

- Derecho individual sobre el orden del día:

En 1999 se introdujo en el art. 16.2 LPH un segundo párrafo, conforme al que cualquier propietario puede pedir que la Junta estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad. El mecanismo se previene mediante escrito dirigido al Presidente a tal efecto, "en el que se especifique claramente los asuntos que pide sean tratados", de manera que aquél los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Se contempla, pues, un derecho subjetivo del propietario, por su condición de tal, y de origen legal imperativo, sin que los Estatutos se lo puedan privar, a la inclusión de determinado asunto de interés general en el orden del día de la próxima siguiente Junta. Ello ni siquiera tratándose de un propietario moroso. No se trata de un derecho a que se convoque la Junta, sino a que, literalmente, la siguiente, ordinaria o extraordinaria, cuando la convoque el presidente de la Comunidad, trate de lo interesado.

Si se asume que la Junta ordinaria puede deliberar y resolver sobre todos los asuntos que se tenga a bien agregar a su objeto propio de aprobación de cuentas y presupuestos anuales, no se puede excluir el deber del Presidente de incluir las peticiones recibidas con la excusa de que la próxima reunión es de una u otra clase.

Lo que no puede admitirse es que el derecho se extienda a insertar un objeto por cualquier comunero también en el orden del día de la Junta extraordinaria convocada por la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que represente al menos el 25 % de las cuotas de participación (art. 16.1 LPH). De un lado, no la convoca el Presidente, a quien se ha de dirigir el escrito, según luego se insiste, y de otro, el orden del día lo fijan los convocantes. De lo contrario, sucedería que quien carece de legitimación para convocar la Junta, logrará introducir un tema en la convocada por otros propietarios.

A la Junta corresponde apreciar que el tema propuesto es de "interés para la comunidad", y pronunciarse al respecto mediante acuerdo por mayoría ordinaria (art. 17.7 LPH), con lo que dará o no paso a la votación del mismo. No siendo la Comunidad de propietarios un ente distinto de la suma de ellos, el interés comunitario coincide con el de la mayoría de propiedad, en los términos establecidos por la Ley, sin que exista ningún interés superior de un ente inexistente, que incluso cuando existe, según en las sociedades mercantiles, también es la suma de intereses de los socios, por lo menos en una tesis mayoritaria, el interés social. Tampoco debe olvidarse que una cosa es que el asunto resulte una propuesta rechazable con claridad, y otro diferente, que sea del interés de la Comunidad; debe ser tratado a petición del comunero, se votará en contra, y acaso colmará sin mucho sentido la paciencia de los partícipes de las Juntas, pero no habrá de reputarse fuera de la inclusión en el orden del día.

Comunicada al Presidente la petición, si éste no incluye el asunto en el orden del día, el propietario podrá, si le alcanza la titularidad del porcentaje legal de coeficiente en la Comunidad, convocar la Junta extraordinaria conforme al art. 16.1 LPH, o en caso contrario, podrá impetrar el auxilio judicial, para que no quede burlado su derecho.

Convocatoria de la Junta

Las personas facultadas para convocar las Juntas de propietarios son las expresamente establecidas en el art. 16.1 LPH .

- El Presidente.

Con carácter general, es el cargo que tiene la potestad de convocar Junta, ordinaria o extraordinaria, siendo las demás atribuidas a otros especiales y defectivas (de suyo, remarcando la regla de subsidiariedad de toda convocatoria no presidencial, si concurre la convocatoria del Presidente y la de otros legitimados, en cuanto que abarque la primera todos los asuntos, no ha lugar a otra Junta paralela distinta que la presidencial: STS de 9 de diciembre de 1993).

Por ausencia, vacante o incapacidad del Presidente, el Vicepresidente asume sus facultades, con lo que recibe la facultad de convocatoria en las mismas condiciones, de libertad de fecha, orden del día, lugar, hora, etc.

Por delegación o instrucciones del Presidente, los Secretarios y Administradores no se duda que tienen, y de hecho es lo habitual, iniciativa para convocar las Juntas. La ratificación de la eficacia de la Junta se producirá por la manifestación expresa del Presidente o Vicepresidente, o implícitamente por la asistencia. Si al tiempo existe Administrador y Secretario, este segundo es el indicado para convocar, en tanto que certificará y levantará acta.

- Grupo o coeficiente de propiedad significativos.

Tienen capacidad para convocar, en defecto de que lo haga el Presidente, los propietarios que sean un número igual o superior a la cuarta parte, o bien que alcancen el 25% de las cuotas de participación. Es un requisito alternativo, o

número significativo de titulares de elementos con vida jurídica independiente, aunque sumen un coeficiente de propiedad de inferior importancia, o titulares de un porcentaje significativo, aunque sea de unos pocos, o incluso uno solo, de los copropietarios.

De los términos legales, siendo esta potestad de convocar en defecto de la del Presidente, no se desprende que previamente a ejercerse deba pedirse a dicho Presidente, y sólo si éste se negara o demorara en exceso, podrían hacerlo esos propietarios legitimados. No hay exigencia legal de este tipo, ni aparece ningún plazo para urgir la convocatoria al legitimado primario o general (en contra de esta tesis, SSAP Las Palmas -4.ª- de 4 de octubre de 2004, rec. 69/2004, y Alicante -5.ª- de 13 de abril de 2005, rec. 617/2004, que exigen petición previa al Presidente, y negativa o inactividad de éste). De todas formas, la jurisprudencia tiene sentado que en este supuesto son el propietario o propietarios los que pueden convocar directamente la Junta, y no el Presidente quien debe ser "forzado" a ello, pudiendo ni siquiera recibir comunicación al respecto, no obstante la lógica de enterarle en aras de una convivencia comunitaria razonable (SSTS de 12 de julio de 1994 ó 23 de febrero de 1996).

Hay que tener en cuenta que los copropietarios pueden conferir su representación para todos los asuntos de la Comunidad por medio de simple documento de autorización firmado, y como ello arropa las cotizaciones en la Junta, debe entenderse que también los representantes pueden realizar la convocatoria en las condiciones del art. 16.1 LPH (STS de 5 de febrero de 1992).

Lógicamente, como queda dicho para la convocatoria presidencial, los legitimados copropietarios pueden haber cursado instrucciones al Secretario o

al Administrador de la Comunidad, pero aquí, si se requiere una convalidación, además de por presencia de los convocantes o sus representantes en la Junta, es del todo conveniente un escrito que demuestre la orden, a fin de comprobar si el porcentaje de comuneros o de coeficiente de propiedad se reúne en quienes ordenan.

- Convocatoria judicial.

No hay previsión legal de una convocatoria por órgano judicial, como existe para las sociedades mercantiles, sobre la base de que se rehúsa como derecho individual o de una minoría el de imponer una proliferación de Juntas en el devenir comunitario.

No obstante, no puede negarse que, en determinadas tesituras, en que no haya Presidente, y el que hubiera llevara largos años sin convocar Junta, mientras que los propietarios, que por su número o cuota de propiedad pudieran asumir la facultad de convocatoria, se hayan inhibido, lesionando a un propietario el "statu quo" de cierto asunto necesitado de acuerdo comunitario, éste pueda dirigirse al Juzgado de Primera Instancia del lugar de la finca, a fin de que convoque.

- Convocatoria de la primera Junta.

La Ley de Propiedad Horizontal tampoco la prevé especialmente, pero para convocar la primera Junta de propietarios no existe Presidente, y ni siquiera se conocen los propietarios, en orden a formar un grupo o sumar sus coeficientes, siendo la práctica habitual que convoque el promotor-constructor-vendedor, que no es propietario de una cuarta parte de la propiedad, y a veces, ha dejado ya de ser propietario en absoluto. Una interpretación rigorista y mero-formal llevaría a considerar la nulidad de tales Juntas, así convocadas. Sin embargo, sería una exégesis conducente a posiciones sin salida, propiciando la parálisis

comunitaria en ciertos casos, y la Sala I TS no sólo ha admitido la convocatoria a primera Junta del promotor (STS de 28 de noviembre de 1992), sino más en general, que cualquiera de los copropietarios pueda, en supuestos excepcionales, convocar e incluso presidir la Junta, a fin de evitar bloqueos del funcionamiento de la Comunidad (STS de 22 de julio de 1994).

Por otra parte, como en todos los demás casos de convocatoria especial, en defecto de la presidencial, según se ha dicho, los propietarios concurrentes a la Junta convocada deben aceptar o rechazar por mayoría simple la celebración, de modo que si se rechaza, y no hay acreditación de la legitimación legal para convocar, sólo acreditado ser la única salida para el bloqueo efectivo de la Comunidad, pudiera arriesgarse la deliberación de acuerdos aquejados de validez claudicante.

Requisitos de contenido

La ley determina los requisitos de la convocatoria, cuando la Junta no es universal -a la que asisten todos los copropietarios, por sí o representados, y que aceptan por unanimidad reunirse, y al tiempo, los asuntos a tratar-, en que no existen (art. 16.2 LPH):

- Lugar, día y hora en que se celebrará.

Se trata de un requisito elemental de conocimiento.

Por el principio de inmediación que se deriva del lugar de comunicaciones del art. 9.1.h) LPH, el lugar ordinariamente deberá ser el de la finca de la Comunidad, pero nada impide que se fije el de una localidad contigua, por razones de contar con un local más cómodo, etc., si bien no parece que pudiera imponerse una localidad muy lejana, por mucho que la mayoría de copropietarios residan en ella -por ejemplo, en viviendas de temporada-, o en

extranjero, porque sean viviendas vacacionales de sujetos nacionales de otros países.

Con arreglo a la STS de 28 de febrero de 2005, rec. 3819/1998, la omisión del lugar de celebración de la Junta, de un lado, es déficit que debe denunciarse mediante impugnación dentro de plazo de caducidad, sin nulidad de pleno Derecho, y de otro, no determina invalidación, si el impugnante tenía datos para conocer el lugar con el empleo de una mínima diligencia.

- Indicación de los asuntos a tratar (orden del día).

La Ley exige que en la convocatoria se indique de manera concreta y específica los asuntos que se proponen a los propietarios para deliberar y adoptar los acuerdos correspondientes.

Por lo tanto, no es válida la citación sin orden del día, puesto que, como asistir a la Junta constituye un derecho y no una obligación coercible, se debe cautelar la información previa para decidir, no sólo la eventual postura ante los asuntos del interés del propietario. De otra forma, siendo la asistencia meramente voluntaria, escamoteando los asuntos que se promoverán para acuerdo en Junta, es fácil prescindir de la voluntad de determinados propietarios. Lo propio, si se trata un asunto que no figuraba previsto en el orden del día de la convocatoria, de modo que el acuerdo sobre aquél sería nula, y así un buen cuento de resoluciones judiciales declaratorias de nulidad.

Como consecuencia, el orden del día tiene que ser claro y concreto, como marco limitativo del objeto de la Junta y de sus acuerdos eficaces, sin que pueda utilizarse el tradicional capítulo final de ruegos y preguntas para discutir cuestiones con identidad autónoma e importancia (SSTS de 26 de junio de 1995, rec. 406/1992, 10 de noviembre de 2004, rec. 3047/1998, ó 18 de septiembre de 2006, rec. 2925/1999). Ahora bien, tampoco se puede exigir al orden del día una exhaustividad exagerada, que lleve a una redacción amplísima, para captar cada detalle del punto que se proponga, es decir, que se recojan todas las alternativas de cada asunto.

- Relación de morosos.

La Ley 8/1999 añadió entre las noticias que deben consignarse en la convocatoria, una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad, advirtiendo de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el art. 15.2 LPH, que son negativos: (a) no encontrarse al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad; (b) no haber impugnado judicialmente; (c) no haber procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Esta relación constante en la citación no es un requerimiento que constituya al propietario en mora, y por tal razón priva del derecho de voto, sino una advertencia de la actual morosidad, es decir, notificación de la deuda con la Comunidad, y anuncio al supuesto moroso de la privación del derecho de voto. La mora se produce en el momento que haya vencido la obligación, y la lista de morosos simplemente advierte de las consecuencias de cara a la formación de acuerdos por la voluntad comunitaria. En realidad, el punto temporal interesante no es el de la convocatoria, y la mención de morosos en la misma no tiene más alcance que el de anunciar a los morosos que no ejercerán su derecho si no pagan, impugnan o consignan las deudas antes de dicho momento. Puede haber propietarios morosos al tiempo de la convocatoria y que lo sean en el momento de iniciarse la Junta y viceversa, y el art. 15.2 LPH a quien priva del derecho de voto es al propietario que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrase al corriente en el pago de todas las deudas con la Comunidad.

Por otro lado, es regla de difícil cumplimiento cuando la convocatoria no la realiza el Presidente, sino los propietarios promotores de la reunión, que desconocerán los datos.

El deudor de la Comunidad por la única circunstancia de serlo al momento de iniciarse la Junta convocada pierde su voto, a no ser que impugne judicialmente o consigne la suma debida, con independencia de que exista o no

la relación que debe contener la convocatoria, y de que aparezca o no en aquélla. Por ello, a pesar de haberse establecido la lista de morosos como mención de la convocatoria y ser ésta requisito de validez de la Junta y sus acuerdos, su ausencia no debiera dar motivo para la impugnación de estos, ni tampoco la falta del propietario moroso en la relación nominal, cuando luego se le haya privado del derecho de voto por ello, puesto que, aunque no figurara en la convocatoria -como, de suyo, exige la ley- podría haber pagado, impugnado o consignado la deuda, no naciendo su obligación del hecho de haber sido advertido de su situación, sino del vencimiento de la deuda (la relación de morosos en la convocatoria sirve, no obstante, porque puede no ajustarse a la realidad, y así aclararlo el propietario previamente a la celebración de la Junta). En todo caso, el anuncio de convocatoria de Junta de propietarios que incluya relación de morosos no supone vulneración del derecho al honor del propietario deudor, como tuvo ocasión de pronunciarse el TS en sentencia de fecha 21 de marzo de 2014.

Requisitos de la citación

El art. 16.3 LPH determina los requisitos de la citación para la Junta, que ha de efectuarse en la forma establecida en el art. 9.1.h) LPH, de gran trascendencia y reformado en 1999, pues a él remiten, no sólo el art. 16.2 LPH, sino el art. 18.3 LPH en materia de impugnación de acuerdos, y el art. 19.3, párrafo 2.º LPH, sobre notificación de los mismos.

Las citaciones deben efectuarse:

- En el domicilio designado en España por el propietario. Designación que debe hacerse comunicando a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad "por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción".

No cabe, pues, citación en el extranjero -urbanizaciones de las costas o islas en que tamaño es el porcentaje de no nacionales por temporadas-, a menos que sea añadida a la legal en España, siendo esta exigencia de Derecho

necesario, de modo que no pueden soslayarlo los estatutos, que sí pueden instaurar una citación complementaria.

- En defecto de domicilio comunicado, en el piso o local perteneciente a la Comunidad.

Si en el piso o local perteneciente a la comunidad se hallare el propietario, a él debe entregarse la citación, pero si no se encontrare allí surtirá plenos efectos jurídicos, dice la norma, la entrega al ocupante.

Literalmente el precepto, parece que la notificación al ocupante sólo cabe si la notificación se efectúa en el piso o local sito en la Comunidad, pero no si en el domicilio designado por el propietario, aunque una interpretación de tal guisa carecería de lógica, pues la ley quiere que la citación la reciba, preferentemente, en mano una persona, propietario u ocupante del piso que corresponda, y sólo en último extremo, se publique.

- Notificación edictal en el tablón de anuncios, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, que la ley limita al caso de que "intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior".

Es importante tener en cuenta que si hay designación de domicilio, y en él no pudiese efectuarse la notificación, habrá que recurrir a la notificación edictal en el tablón de anuncios, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, como prevé el precepto, ya que el domicilio integrante de la finca, es lugar de notificación, sólo, en defecto del anterior. Una cosa es que falte el domicilio designado, y otra que, contándose con él, no se pueda practicar la citación en el mismo. Por otra parte, pues, se efectuará la citación en el tablón o lugar visible si en el "lugar prevenido", ya sea el domicilio designado o perteneciente a la finca, fuese imposible efectuarla, bien por no encontrarse persona que se haga cargo de la notificación.

Esta fórmula subsidiaria sale al paso de la inseguridad de las citaciones de las Comunidades a quienes no llegaban a recibirlas materialmente, no obstante

fuese por negligencia de los que se deseaba enterar. Por ello, es adecuado colocar "ad cautelam" una copia de la convocatoria de la Junta en el tablón de anuncios, pues no siendo suficiente, ya previene el método subsidiario para el supuesto de que las citaciones individuales no tengan éxito. De todas formas, la doctrina constitucional vertida a propósito de la comunicación edictal en el curso del proceso, sólo admite su utilización sin mengua del derecho de defensa, cuando no sea posible recurrir a otros medios más efectivos.

A su vez, los requisitos del edicto son para un diligencia con: 1) firmas de quien ejerza de Secretario de la Comunidad, y con el visto bueno del Presidente; 2) fecha; y 3) motivos por los que se procede a esta forma de notificación. Y tiene especial importancia la fecha, que debe ser la de la exposición, ya que la notificación practicada de esta forma produce plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales, hay que determinar la fecha inicial del cómputo, que debe ser ésta.

En cuanto al vicio de forma de la citación, desde SSTS de 2 de abril de 1990 y 24 de septiembre de 1991, se mantenía que provocaba simple anulabilidad del acuerdo adoptado en la Junta convocada. Con el tenor del art. 18.1 LPH, así debiera entenderse hoy, con la jurisprudencia mayoritaria. Además, impide que el voto del ausente, no discrepante, pero "no citado debidamente" se entienda como voto positivo a los efectos del art. 17.8 LPH. Del art. 18.2 LPH cabe deducir que pese a la citación defectuosa, si el propietario asistió a la Junta sólo podrá impugnarla si hubiese salvado su voto, y si no hubiese asistido podrá alegar el defecto de citación como causa de ausencia, pero, si pese a ello, llegó a conocer la convocatoria no será admisible su impugnación.

En cuanto a la forma de la citación, a pesar de alguna doctrina excesivamente permisiva, debe ser escrita, aunque no se exige ninguna fórmula especial de probar la remisión y recepción, esto es, no hay fehaciencia por requerimiento legal. Otra cosa es que, aparecido el conflicto, tendrá que demostrarse, ante la negativa del propietario a admitir la recepción. Como sienta la STS de 10 de

julio de 2003, rec. 3504/1997, "si bien nada obsta desde los puntos de vista sustantivo y probatorio a que se pueda considerar acreditado haber tenido lugar la citación, aunque no conste la fehaciencia del conducto notarial o el correo certificado con acuse de recibo, siempre que se den determinadas circunstancias y entre ellas la de ser el correo ordinario el sistema habitual seguido en la Comunidad sin queja o protesta de sus integrantes, sin embargo no es irrazonable, sino más bien todo lo contrario, exigir se asegure el acreditamiento de la efectividad de la citación cuando concurren circunstancias como las del caso en que había una situación conflictiva".

Plazo previo de la citación Conforme al art. 16.3 LPH se establecen unos plazos mínimos para que se entreguen las citaciones para la Junta. Son plazos de Derecho necesario, que no pueden alterarse por la autonomía privada, siendo nula la cláusula estatutaria o acuerdo que los elimine o rebaje:

- Junta ordinaria.

Se disponen seis días de antelación, cuando menos. El día que inicia el cómputo del plazo previo es el de la recepción de la citación, por lo que es conveniente preaver la prueba de tal.

- Junta extraordinaria.

Aquí no se indica plazo específico alguno, sino que llegue la citación a conocimiento de todos los interesados. Si se aplica el art. 9.1.h) LPH, al hacerse las citaciones por vía edictal, tendrá que respetarse la anticipación mínima de tres días desde la colocación del anuncio para la convocatoria.

Los días del plazo han de entenderse naturales por aplicación del art. 5.2 CCiv, y respecto del alcance de que no se envíen las citaciones en plazo, el defecto de la convocatoria, que la puede anular, puede enervarse en cuanto se acredite que quien pretende impugnarla llegó a tener conocimiento de la misma.

Asistentes a la Junta

En primer término, la asistencia a Juntas no es un deber sino un derecho del propietario, bien que la falta de asistencia determina la vinculación a los

acuerdos que en aquéllas se adopten, al margen de que, a efectos del cómputo de votos favorables necesarios para alcanzar las mayorías exigidas por la ley, habrá oportunidad de fijar postura contestando a la notificación ex art. 17.8 LPH.

- Condiciones de la asistencia personal.

El asistente debe ser propietario, aunque lo normal es que no comparezca provisto de la escritura pública o la certificación registral que le acredita documentalmente, ni aun con el contrato privado por el que se haya comprado el piso o local, y no pasa nada, ni siquiera en la primera Junta de la Comunidad. Si hubiera problemas de acreditación de la propiedad, normalmente se producirán a raíz de la impugnación de los acuerdos adoptados con la concurrencia, y eventual voto, de quien se mantenga no ser dueño, por serlo el impugnante, siendo del todo conveniente que, en casos de transmisión, por razón de la responsabilidad solidaria que instaura el art. 9.1.i) LPH, quien enajena lo comunique a los órganos comunitarios.

- Condiciones de la asistencia por representante.

Existe una regla legal expresa (art. 15.1 párrafo 2.º LPH) de representación necesaria para los casos de propiedad indivisa. En cuanto a cómo se nombra, no hay más que seguir las normas de bienes ordinaria, y valdrá la mayoría de cuotas del condominio ex art. 398 CCiv, la cual parece debe obtenerse con carácter previo a cada reunión, a la vista del orden del día recibido, y nada impone que sea mandato ilimitado e indefinido, o no. En cualquier caso, no es algo que pueda controlar la Comunidad, a la que bastará con la constancia por escrito de la representación del condominio, y por otro lado, para nada será oponible a aquélla el exceso del condómino que compareció sin representación válida, o se desmarcó de sus instrucciones, lo cual, en su caso, será objeto de la responsabilidad que puedan reclamar al mandatario aparente, conforme al art. 1718 y ss. CCiv. Por ello, en cuanto a cómo sabe la Comunidad que asiste un representante eficaz de la propiedad

indivisa, nada más cabe que exigir el escrito en que conste la representación, sin necesidad, ni facultad, para pedir documentación sobre la fórmula de selección, o las órdenes del representante. Un supuesto muy usual de acudimiento a Juntas de representante de comunidades ordinarias, es el de la planta sótano de parcelas de garaje, que es propiedad indivisa de copropietarios y terceros, y que acostumbra a dotarse de una organización analógica a la propiedad horizontal.

Fuera del precedente caso, en los supuestos de representación legal (menores, incapacitados, ausentes, concursados inhabilitados, etc.), representación orgánica (personas jurídicas, privadas, mercantiles o no, o públicas), y representación voluntaria, deben aplicarse las normas generales, pudiendo la Junta exigir al representante que aporte los documentos que demuestren su condición.

La regla particular del art. 15.1, párrafo 1.º LPH es que la representación voluntaria para la Junta se confiere mediante "un escrito firmado por el propietario". Nada más puede requerir la Comunidad, y si se ha producido una suplantación, procedería la impugnación del propietario soslayado, a condición de acreditar la falsedad de su firma, junto con la denuncia en sede penal, siempre en guardia para tomar en consideración que este expediente puede ser utilizado fraudulentamente para arruinar los acuerdos a que se oponga determinado propietario o una minoría.

Naturalmente, una representación de inferior genuidad, como puede ser el mandato verbal, o el envío de un telegrama o burofax, que carece de firma auténtica remitida, pueden ser empleados, y se admiten por la Junta, y luego consta la ratificación por escrito firmado del mandante, o no apareciendo, si nadie impugna los acuerdos derivados, sanarán. Y de otro lado, por supuesto es válida una representación auténtica, y la que, con firma del poderdante, se produzca a través de los modernos sistemas telemáticos.

Por lo tocante a aquello que ampara la representación para asistir a Junta, habremos de estar a su tenor. Valdrá la representación global, para cualquier Junta que se convoque, hasta la revocación, y debe entenderse que si es para una convocatoria en concreto, arroja el voto para acuerdos de administración o disposición incluidos en el orden del día, mientras que si es global, y no específica que se confiere también para todos los acuerdos requeridos de unanimidad, habrá de considerarse que sólo se detenta representación para intervenir en acuerdos de mera administración (todo sin perjuicio de la "ratihabito" ex art. 1.713 CCiv).

- Caso del usufructuario.

En el art. 15.1, párrafo 3.º LPH, para supuesto de elemento privativo dado en usufructo, se parte de la tesis en el régimen de propiedad horizontal de que los derechos y obligaciones derivados del mismo competen al nudo propietario, y el titular del derecho real limitado tiene una intervención subsidiaria y siempre restringida. Por ello, el nudo propietario tiene preferencia para acudir cuando desee a la Junta, y sólo en su defecto, puede asistir el usufructuario, y además, su presencia y voto exclusivamente cabe cuando se trata de cuestiones ordinarias, esto es, acuerdos de mera administración, que no precisan unanimidad, o de obras de conservación o reparación ordinaria, nunca la extraordinarias y de mejora. Otra cosa es que el nudo propietario le conceda expresa representación para la porción acotada a su voluntad en las resoluciones comunitarias

- Asistencia de propietarios morosos.

La Ley 8/1999 introdujo el art. 15.2 LPH, sobre el propietario moroso, conforme al que los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encuentran al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad, salvo que hubiesen impugnado judicialmente, o procedido a la consignación judicial o notarial, pueden participar en sus deliberaciones si bien no tienen derecho de voto.

La eventualidad de privación de voto por morosidad en el momento preciso de iniciarse una Junta, se debe reflejar en el acta, de modo que la persona y cuota de participación en la Comunidad de los propietarios privados de votos no se computan a efectos de alcanzar las mayorías legales, con lo que se refiere sólo a las mayorías exigidas por el art. 17 LPH.

Un semejante precepto que niega el derecho de voto se sitúa al regular el régimen de asistencia a Junta por dos motivos:

- o - Para remarcar que el derecho de asistencia y de participación en las deliberaciones es un derecho subjetivo del propietario que no puede ser privado, ni estatutariamente, ni por la Junta.
- o - Porque los propietarios morosos y su cuota, sí se computan a efectos de determinación del "quorum" de asistencia para la celebración de la Junta en primera convocatoria.
- Por consecuencia, se exige que el acta de la Junta refleje los propietarios privados del derecho de voto, que no pueden ser otros que los presentes, porque si comprendiese también a los ausentes, por lógica debería exigirse la inclusión, también, de los que, teniéndolo, no asistan a la Junta.

Constitución de la Junta

Junta en primera y segunda convocatoria

Desde la reforma de la Ley 2/1988, de 23 de febrero, se especifica la posibilidad de que las dos convocatorias se citen para un mismo día, y en tal se celebren, aunque siempre con un intervalo de media hora. Este lapso temporal es de orden público indisponible por Estatutos, si bien nada obsta que la autonomía privada genere un plazo más largo para la segunda convocatoria.

Con ello se excluyó una doctrina dividida ante el silencio legal pretérito.

En el art. 16.2, párrafo 4.º LPH se dispone una nueva convocatoria de Junta, para caso que no se haya celebrado en la segunda, dentro del plazo de ocho días, con los mismos puntos del orden del día.

Ahora bien, como se ha de ver, la constitución de la Junta en primera o segunda convocatoria no es indiferente, al exigirse para la primera una concurrencia de propietarios mínima.

En una interpretación (GUILARTE ZAPATERO), para que se pueda considerar que la reunión se va a celebrar en segunda convocatoria es preciso que así se haya hecho constar al convocar la Junta de propietarios para que tenga lugar en primera convocatoria, y como consecuencia, no celebradas las reuniones previstas, bien en primera bien en segunda convocatoria, la que debe convocarse dentro de los ocho días naturales, tiene carácter de primera convocatoria con la exigencia de "quorum" prevista para ella, aunque se pueda al tiempo citarse para una segunda convocatoria, de no celebrarse la proyectada, para un momento posterior a la media hora desde la primera. En otra interpretación contradictoria (GONZÁLEZ CARRASCO), quizás más de acuerdo con la Ley 2/1988, si en la convocatoria de la Junta no se ha hecho mención de la celebración de la misma en segunda convocatoria cabe distinguir, si no se sobrepasa al convocar por fracaso de una Junta anterior el plazo de los ocho días, la Junta se entiende que lo es en segunda convocatoria y, por lo tanto, podrá celebrarse sin sujeción a "quorum", mientras que si se sobrepasa el plazo de los ocho días la convocatoria lo será de una nueva primera Junta distinta de la anterior.

En realidad, es un debate baldío, pues como no expresa ninguna consecuencia jurídica para cuando no se hace esa nueva convocatoria en los ocho días, se trata de una norma prescindible. La nueva convocatoria procederá cuando lo reputen conveniente la Comunidad, el Presidente, o los propietarios legitimados, y si hubiera transcurrido el plazo de los ocho días, deberá ser convocada la Junta como primera y, en su caso, segunda convocatoria.

Válida constitución de la Junta

Según se avanzaba, el art. 16.2, párrafo 3.º LPH distingue, como en materia societaria cuyo ejemplo ha seguido, entre la primera y la segunda convocatoria

de que se ha hablado, estableciendo "quorum" para dar paso de una a la procedencia de la otra prevista: A la reunión de la Junta primera deben concurrir, para que se constituya válidamente, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, mientras que procediendo la segunda convocatoria, no hay sujeción a "quórum".

Estos cómputos de concurrentes a la convocatoria son los exigibles para la válida constitución de la Junta, cualquiera que sea el "quorum" de votación que requiera la naturaleza del acuerdo, según el art. 17 LPH.

El precepto es Derecho imperativo y, por tanto, no son válidas las cláusulas estatutarias que rebajen el cómputo para la mínima asistencia de la Ley, en primera convocatoria, ni las que establezcan un "quorum" determinado para la segunda.

Estas previsiones excluyen la indefinición legal previa, de Juntas válidamente constituidas a las que no asistían los propietarios necesarios para llegar a un acuerdo, y que debían pasar por Juntas "no celebradas", y es consecuente con la posibilidad de que las mayorías, o la unanimidad, exigidos por el art. 17 LPH no se logren en la propia Junta, pero se alcance transcurridos los treinta días a que se refiere la regla 8 del mismo precepto. Si se computan como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, cuando no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, sólo si la Junta reúne el "quorum" de asistencia previsto para la primera, o es de segunda convocatoria, se podrán entender tomados por dicha Junta -en primera o en segunda convocatoria- todos aquellos acuerdos que hayan obtenido los votos necesarios, según la naturaleza del acuerdo, sumando los emitidos en la propia reunión, y los computados, en su caso, como afirmativos conforme al art. 17.8 LPH. Por el contrario de no haber "quorum" de asistencia,

no hay posibilidad de adoptar acuerdo alguno, al no estar constituida la Junta, y no cabrán adhesiones a acuerdos inexistentes.

El derecho de voto

Todo copropietario tiene derecho de voto en Junta, que ejercerá individualmente y por su coeficiente de la propiedad, según el valor que se conceda y necesite en cada caso, o se abstendrá.

Sin embargo, el art. 15.2 LPH priva del derecho de voto, como hemos visto, a los propietarios morosos en ciertos casos.

Si bien los copropietarios que no contribuyen a los gastos comunes suelen tener escasa participación en la vida comunitaria, importándoles poco los acuerdos de la Junta, la sanción civil no consiste en privar del derecho a concurrir a ésta, que nunca está permitido excluir, sino privarles de hacer valer su voto. Por lo tanto, si el deudor quiere asistir a la Junta, incluso si la misma procede a acordar precisamente la liquidación de lo que adeuda, no podrá opinar resolutoria y válidamente.

La privación del voto requiere que, en el momento de iniciarse la Junta, el propietario sea deudor de la Comunidad por deudas vencidas, cualquiera que sea su origen, y aunque sólo adeude por razón de alguno de los elementos privativos que posea en el edificio, dado el criterio de unidad de voto personal consagrado por la jurisprudencia. Teniendo en cuenta el art. 1100 CCiv, cuando la Junta, o los Estatutos, o a falta de previsión, implícitamente (si cuota mensual, al finalizar el mes, si derrama anual, al fin del año, etc.), se haya determinado que tiene que pagar el copropietario, y no lo haya hecho, será moroso.

Puede el propietario moroso evitar la pérdida de su derecho en los siguientes casos:

- Si hubiese impugnado judicialmente las deudas.

Aunque puede parecer incoherente que no se exija que esa impugnación vaya acompañada de la consignación (véase art. 18.2 LPH), la norma distingue impugnar acuerdos e impugnar deudas vencidas.

- Si hubiese procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

No se refiere la norma a la consignación judicial como modo de extinción de las obligaciones de los arts. 1176 a 1181 CCiv, sino de un depósito judicial de la suma reclamada, cuya realidad habrá de acreditarse por el interesado al Presidente, antes del inicio de la Junta. De una parte, el precepto la sitúa en el mismo plano que la llamada consignación notarial, y notarialmente sólo cabe hablar de un depósito, pues el Notario no puede declarar extinguida la obligación, efecto natural de la consignación (1) y, de otra, si se tratase de la consignación para pago, debiera ir precedida del ofrecimiento, y que éste fuera rechazado -art. 1176 CCiv-, lo cual no habrá ocurrido si el propietario consignara la cantidad que se le reclama (habrá consignado otra inferior) (2).

La consignación notarial no es tampoco consecuente a un ofrecimiento de pago, sino que su finalidad, lejos de extinguir la obligación o asegurar el cobro, se ciñe a propiciar el ejercicio del derecho de voto, por lo que deberá notificarse al Presidente por el propio interesado antes de iniciarse la Junta. Este depósito notarial se rige por los arts. 216 a 220 RN, excepto que su aceptación es obligada, y su devolución, pues la cantidad depositada debe permanecer en poder del Notario, tras la celebración de la Junta, a disposición judicial para garantizar el resultado de la acción de la Comunidad para el cobro de las deudas, o hasta que por el juez se ordene su devolución al propietario depositante, o sea retirada conjuntamente por el depositante y el Presidente, como representante legal de la Comunidad, por haberse decidido, extrajudicialmente, la aplicación de la cantidad a la satisfacción de la deuda vencida, o alcanzado otro acuerdo.

El propietario moroso y su cuota de participación en la Comunidad no serán computados a efectos de alcanzar las mayorías exigidas por la Ley.

Así pues, el propietario moroso sin voto es, pues, como ausente para la suma de número de comuneros y de coeficientes, de cara a las mayorías de cada supuesto, simple o cualificada. Pero no sirve para formar la mayoría ex art. 17.8 LPH, al no reputarse voto positivo, como ocurre con los demás ausentes que no contestan a la notificación ulterior o se abstienen. En el libro de actas quien ejerza de Secretario de la Comunidad deberá hacer constar no sólo los votos, sino las opiniones contrarias al acuerdo.

Literalmente interpretado el precepto, la privación del derecho al voto no alcanza, a los acuerdos para los que la ley exige la unanimidad, cuando sería precisamente en esos casos donde mayor efecto podría surtir el castigo, acaso exagerado. Por ello, tiene poca base legal, por ejemplo, que se pueda modificar el título constitutivo sin contar con la opinión de un propietario, aunque sea legal, esto es, sin conceder valor a su negativa en la Junta en que no pudo votar, o ante la notificación por los medios del art. 17.8 LPH.

Es posible que los propietarios en la Junta dispongan que el propietario moroso, pese a no haber impugnado ni consignado la deuda, conserve el derecho de voto, siempre por unanimidad, dado que la privación del derecho de voto no debe operar "ministerio legis", de no haber pago, impugnación o depósito de la deuda, cuando se dilucidan intereses privados, y no públicos, y bastando con la ausencia u oposición de uno sólo de los demás propietarios para que la norma se aplique en sus términos. Hay doctrina contraria, pero habría de preguntarse quién detentaría legitimación para impugnar el acuerdo unánime de todos los propietarios que, presentes, hacen el total de la Comunidad, sin ir contra sus propios actos.

Si el propietario al que se le privó de voto en la Junta no debía a la Comunidad lo que se reclamaba, estará legitimado ex art. 18.2 LPH, como indebidamente privado de su derecho de voto, para impugnar los acuerdos que se adopten,

pero sólo por dicha causa, por principio de conservación de los actos jurídicos, cuando el voto privado hubiera podido alterar el régimen de mayorías necesarias para celebrar la Junta, o el sentido de alguno de los acuerdos tomados.

No parece que la inclusión en la lista de morosos en la convocatoria -como se ha dicho para la no inclusión, en sentido contrario-, aun sin aclarar la situación con carácter previo a la iniciación de la Junta, signifique que no se haya privado indebidamente del derecho de voto a quien resulta no ser deudor, pues ello sería conceder a la relación de morosos un carácter constitutivo que no tiene.

Correlativamente, si el propietario realmente moroso vota en la Junta, sin tener derecho, acarreará la nulidad de los acuerdos sociales, salvo que se compruebe que la presencia y voto del propietario moroso no ha tenido influencia decisiva, ni en la configuración de las mayorías necesarias para formar el "quórum" de los presentes, ni en la toma del acuerdo que se cuestione.

En cualquier caso, si el propietario moroso asiste a la Junta en que se priva de derecho de voto, debe, aun sin votar, manifestar su voluntad negativa al acuerdo que luego pretenda impugnar, y que se consigne en el libro de actas, puesto que iría también contra sus propios actos si demandara desde un previo silencio.

Acuerdos de unanimidad

ABOGADOS

El art. 17 LPH establece la forma de toma de decisiones por la Comunidad a través de acuerdo de la Junta de propietarios, que es el órgano superior, único hábil para cualquier decisión que afecte a los asuntos comunes del inmueble, insusceptible de suplantación por la actuación unilateral del Presidente, ni otros órganos, salvo extrema urgencia.

La Ley distingue entre acuerdos que han de ser adoptados por unanimidad, acuerdos con quorum especial, y acuerdos que basta se adopten por mayoría.

Desde la reforma de 1999 se exigen mayorías cualificadas donde la jurisprudencia la exigía sin cualificar, y aparece el voto presunto para los acuerdos para los que exige la unanimidad o el voto cualificado, aunque no para los demás, favorecedor a los propietarios contrarios a dichos acuerdos al bastar la oposición, sin necesidad de impugnación.

La disposición primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, reforma de nuevo la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal -como señala su Preámbulo- con el objeto de evitar principalmente que los regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley.

En este sentido, se modifica el art. 17 en régimen de fijación de las reglas para la adopción de acuerdos y, aunque se varía la estructura del artículo, en esencia, se mantiene el régimen establecido originariamente en la LPH, si bien con algunas modificaciones en cuanto al régimen de mayorías (quórum) en los acuerdos a adoptar en Junta de Propietarios.

Así, el nuevo art. 17.6 LPH reformado dispone que "los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, 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".

Es decir, aunque la exigencia de unanimidad se mantiene en la nueva redacción respecto de tales acuerdos, se modifica la redacción con relación a la regulación del antiguo art. 17.1.^a que señalaba sin más la unanimidad de estos acuerdos, sin la referencia a que no están regulados expresamente en el art. 17, y a la exigencia de que la unanimidad sea de todos los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

En cualquier caso, antes y después de la reforma, se requiere la unanimidad para la validez de acuerdos que impliquen aprobación o modificación de título constitutivo o estatutos.

Es el campo más extenso de doctrina jurisprudencial, al respecto de las acciones comunitarias con fundamento en acuerdos que exigían unanimidad, y que han sido adoptados sin la misma, oponiéndose a su ejecución un copropietario (sin embargo, se halle asentada doctrina jurisprudencial, respecto a la modificación del título constitutivo, que el cambio se produzca por la vía judicial, aunque no haya unanimidad en el Junta de Propietarios, si la oposición es considerada como un abuso del derecho o un ejercicio antisocial del mismo, como en la STS de 19 de diciembre de 2008, rec. 389/2004).

En realidad, puede afirmarse que, salvo en los supuestos en los que cabalmente la Ley permite otra mayoría simple o cualificada, todo lo que suponga modificar el título o los estatutos precisa del acuerdo unánime de la Junta.

El acuerdo unánime requiere el voto favorable de todos los propietarios presentes por sí, o representados debidamente, manifestado en la propia Junta, excepto los morosos privados de voto (véase en SAP Madrid de 26 de abril de 2010, rec. 98/2009), y la no discrepancia de los ausentes, que "debidamente citados... una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el art. 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción" (art. 17.8 LPH); aun reconociendo que la cuestión relativa a la situación de morosidad no es pacífica y puede defenderse la tesis, con el apoyo de algún sector doctrinal y de sentencias de algunas Audiencias Provinciales, de que no es posible modificar el título sin el concurso de todos los propietarios, y rechazar que la condición de moroso impida su participación en esa modificación, es decir, que pueda verse obligado

a la alteración del título constitutivo o de los estatutos por el hecho de su impago, de ahí que si consta su negativa -en la propia Junta, o luego de ser ausente, hace constar su discrepancia ante la notificación del acuerdo- no se logra la unanimidad, con independencia de que no esté al corriente en el pago, ya que la privación del derecho a voto se prevé en la ley en cuanto a la obtención de mayorías, no respecto de la unanimidad (cfr.: art. 15.2 LPH).

Cabe preguntarse también si esta unanimidad es requisito absoluto, y al contrario, si no cabe introducir la unanimidad estatutariamente para supuestos distintos.

La regla de unanimidad permite a cualquier propietario, con razón o sin ella, bloquear la actividad de la Comunidad en campos esenciales, por lo que, con el mismo sentido, puede sostenerse que determinados acuerdos tocantes a los estatutos no precisan de acuerdo unánime, como pueden ser los que corresponden a funcionamiento interno, y más serían propios del reglamento de régimen interior del art. 6 LPH (1), los que suponen obras de menor entidad y cuantía, aunque versen sobre elementos comunes (art. 7.1 LPH) (2), y los que fijan que un determinado gasto sea repartido de manera distinta al coeficiente de propiedad, según el art. 9.1.e) LPH (3). Y en línea coherente, no es válido introducir la unanimidad por vía de cláusula estatutaria para lo que no viene exigida legalmente, ni tampoco el acuerdo unánime o ratificación unánime de la cláusula novedosa de unanimidad que no se previó en la constitución de la Comunidad.

Sin embargo, en aquellos acuerdos que generan derechos y obligaciones estatutarias natas (1), para la modificación de cuotas de participación (2), o para la realización de obras que afecten a servicios o elementos comunes (3) (arts. 5 y 7.1 LPH), se requiere, sin duda, el acuerdo de mayoría. Si se produce, constanding así en el libro de actas, bastará para vincular a los propietarios que lo sean en el momento dado, pero para obligar a terceros, salvo que lo admitan activamente o por actos concluyentes, debe inscribirse el

acuerdo en el Registro de la Propiedad (art. 5 párrafo 3.º LPH). Para el otorgamiento de la escritura pública que recoja el acuerdo modificativo del título, en orden a su asiento registral, no es preciso más que concurra ante el Notario el Presidente, siempre que se le haya facultado expresamente en la Junta, y como la modificación debe aparecer clara y precisa, es del todo conveniente que el Notario, antes de la celebración de la reunión haya sido consultado sobre la redacción del acta comunitaria, o incluso que intervenga en la Junta, y en las notificaciones ulteriores.

En cualquier caso, téngase presente que hay dos tipos de acuerdo que, aun precisando unanimidad, en orden a oponerse a su eficacia, unos para los que basta la negativa de un copropietario, por cuanto suponen modificación del título, exigente de escritura pública e inscripción registral (por ejemplo, la desafectación de un elemento común), y otros para los que su invalidación requiere la impugnación en vía judicial, en la forma y plazos del art. 18 LPH, por cuanto no van a necesitar que ningún fedatario público examine sus condiciones de validez intrínseca y extrínseca (por ejemplo, la utilización privativa de un cierto elemento común).

Acuerdos de "quorum" especial

La LPH selecciona una serie de cuestiones comunitarias que, afectando al título de la Comunidad, no obstante, carecen de necesidad de que se adopten acuerdos en Junta sobre ellos por unanimidad, bastando un "quorum" especial. La reforma introducida por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, mantiene en lo esencial el régimen establecido en la LPH, y aunque reestructura el art. 17 LPH, se modifican solo algunos "quorum".

- Una regla primera es de mayoría de 3/5 de titulares y de coeficiente de propiedad (art. 17.3 LPH).

Resulta importante tener en cuenta que tales acuerdos por "quorum" cualificado son los que obligan a todos los copropietarios, puesto que sobre las mismas cuestiones, con el mismo "quorum" de los 3/5 de propietarios y cuotas, pueden adoptarse decisiones de nuevos servicios, instalaciones o mejoras, sin poder exigir a los disidentes que paguen, por conducto del art. 17.4 LPH.

La mayoría cualificada impone el cómputo sobre el total de propietarios, y además un "quorum" doble, de titulares de elementos privativos y de coeficiente de propiedad. Esto es, en cuanto a lo primero, sólo basta el voto de asistentes a la Junta si alcanzan la doble mayoría, de personas y de cuotas, siendo forzosa la notificación a los ausentes no morosos, a fin de que manifiesten, como queda indicado, en treinta días, su eventual postura negativa, puesto que la positiva o el silencio computarán. En cuanto a lo segundo, ni un único titular de los 3/5 de la propiedad es mayoría legal, ni tampoco aunque se pongan a favor la inmensa mayoría de los titulares de pisos o locales, sin alcanzar ese porcentaje de propiedad.

No existe en este capítulo fórmula de conseguir suplir la mayoría cualificada mediante juicio de equidad.

En cuanto a los asuntos susceptibles de aprobación por mayoría cualificada son de establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, "supongan o modificación del título constitutivo o de los estatutos", y en particular:

- o - Servicios de portería y conserjería.

La supresión del portero tradicional, cuyas prestaciones ya no son toleradas como antaño por el ordenamiento laboral, y su coste actual es un gravamen insoportable para las Comunidades antiguas, ya había sido exonerada por la jurisprudencia de unanimidad del acuerdo, con lo que se reputaba suficiente la mayoría simple (SSTS de 16 de julio de 1992 y 26 de febrero de 1996. La mayoría de tres quintos del total de los propietarios, tanto en número como en coeficientes, es ya recogida por la doctrina de apelación posterior a la reforma

de 1999, entre otras, en SSAP Madrid de 29 de junio de 2004, Las Palmas de 4 de junio de 2008 o Córdoba de 26 de abril de 2011.

o - Servicios de vigilancia.

En este punto, podría intentarse una dicotomía entre servicio de vigilancia, como obras de reforma del inmueble que alteran elementos comunes, para evitar peligros y el acceso de personas ajenas, y la contratación de un vigilante, o mejor aún, de una empresa de seguridad que proporcione un profesional, lo cual puede resultar imprescindible, según las circunstancias para la habitabilidad adecuada de la finca.

En todos estos servicios, una cosa es el establecimiento por mayoría cualificada, que obliga a todos los copropietarios ex art. 17.3 LPH, y otra es el examen por necesidad o conveniencia, y acuerdo por mayoría cualificada, pero sin poderse obligar al pago a los disidentes lo que exceda de las tres mensualidades corrientes conforme al art. 17.4 LPH.

o - Otros servicios comunes de interés general.

Uno de los temas más discutidos es si la construcción de un garaje y de la piscina, siempre que las características del inmueble lo permitan, está incluida dentro de las posibilidades de acuerdo por mayoría de 3/5.

En relación con el garaje se pronuncia a favor la SAP Tenerife de 10 de enero de 2007; en contra SAP Madrid de 28 de junio de 2004.

Respecto a la construcción de una piscina se manifiestan a favor las SSSP Madrid de 30 de octubre de 2008 y Córdoba de 27 de octubre de 2010; en contra, SSAP Castellón de 12 de diciembre de 2002 y Zaragoza de 18 de marzo de 2011, así como la STS de 9 de octubre de 2008, razonando esta última que el acuerdo debe adoptarse por unanimidad, no por mayoría de 3/5, al no ser un servicio de interés general, sino una alteración de elementos comunes y, por tanto, de modificación del título constitutivo. Así, el problema que plantea la norma -determinar cuando un servicio presenta ese interés para someterlo a una mayoría distinta- se resuelve con la lógica de las cosas y a

partir de una norma en la que ninguno de los servicios que numera tiene que ver con el recreo, esparcimiento o actividades recreativas, que, con su aprobación, todos los propietarios, incluidos los disidentes, tienen obligación de hacer frente a su abono con arreglo a la cuota de participación, ni puede compararse tampoco con los que menciona de forma expresa, y si con aquellos vinculados al progreso o puesta al día de la comunidad y con la mejor utilidad y servicio de los comuneros. Una piscina es algo excepcional en una comunidad de vecinos, máxime si ésta es de reciente construcción y pudo haberse dotado inicialmente del servicio, por lo que su instalación requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios en cuanto implica una alteración del título constitutivo.

Por otro lado, la cuestión sobre si el cierre del acceso a un edificio por medio de una instalación fija como son unas puertas o por medio de instalaciones similares (como podría ser una verja u otro tipo de puerta que cumplan la misma finalidad de obstaculizar el acceso a la galería por la que se accede al propio portal del edificio) por razones de seguridad integra o no una modificación del título constitutivo exigiendo la unanimidad, ha sido tratada con reiteración en la jurisprudencia del Tribunal Supremo (véase, entre otras la STS de 31 de marzo de 1995) y contemplada también en las distintas Audiencias Provinciales, como en la SAP Pontevedra -1.ª- de 5 de octubre de 2006, rec. 569/2006, conforme a la cual, en el tema de los cerramientos «la más reciente jurisprudencia (en este sentido STS 9 junio 2004) sostiene que "...la instalación de ese elemento de cierre, que no perjudica los intereses de los locales ni impide el acceso a ellos en horario comercial, no causa un perjuicio sino que determina un beneficio por la mayor seguridad deseable tanto para el desarrollo de la vida personal como para la actividad comercial, no representa la modificación ni es necesario la unanimidad sobre todo cuando aspira a consolidar, aún más, la privacidad del uso de todos los comuneros del repetido elemento común y, asimismo, el no uso o acceso desde la vía pública por parte

de terceros, ajenos, pues, a aquella privacidad comunitaria, a lo que, se agrega a mayor abundamiento que, esa posibilidad de acuerdo razonable por mayoría cualificada está en la línea de la vigente Ley de Propiedad Horizontal...". En esta misma línea nos posicionamos respecto de la exigencia de unanimidad para la aprobación del acuerdo de instalación de una puerta que permanezca abierta durante el día para limitar, por razones de seguridad, el acceso de terceros ajenos a la comunidad, no puede considerarse que implica una modificación del título constitutivo o de los estatutos, debiendo integrarse en los servicios comunes de interés general a que se refiere el párrafo segundo de la regla 1.^a por su asimilación al resto de servicios expresamente contemplados en el mismo párrafo, exigiendo por lo tanto la mayoría cualificada de 3/5 partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.»

- El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico, requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Con anterioridad a la reforma de 1999 la doctrina de las Audiencias no era concorde, y desde ésta no puede reputarse acto de administración. Hay que tener en cuenta que el arriendo debe gravitar sobre partes del inmueble que no presten servicios o en desuso, amén de que puedan soportar técnicamente la instalación que sea (terrazas, patios, piso del portero, etc.).

- Idéntico régimen se aplica al establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el art. 17.1 LPH, que tengan por finalidad la mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble, en que requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, acuerdos que 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 propietarios, tanto en número como en coeficiente, en cuyo caso sólo se repercutirá el coste para aquellos que hayan votado a favor del acuerdo y se beneficien de la mejora.

- Una segunda regla es de mayoría de una tercera parte de titulares y de coeficiente de propiedad (art. 17.1 LPH).

- o - Las infraestructuras de recepción de telecomunicaciones.

Es consecuencia de la aplicación del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, cuyo reglamento está ahora aprobado por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y que permitía la instalación a solicitud de uno solo de propietarios, bien que corriendo a cargo con el gasto por sí.

Conforme a esta regla, se necesita la aquiescencia a la solicitud del copropietario de un tercio de titulares, que sean un tercio de la propiedad, y además, no podrá ser exigido el pago a los que no hayan votado expresamente, es decir, el silencio significa negativa, sin perjuicio de que luego, en cualquier momento, soliciten el acceso a las nuevas infraestructuras, pagando la parte que les hubiera correspondido, actuando el importe resultante con el interés legal. Parece lo equitativo que, en este supuesto, se incluya la parte proporcional respectiva de los gastos de mantenimiento producidos, porque se recibe un servicio ya funcionando en perfectas condiciones.

La exigencia de notificación a los ausentes, siendo el "quorum" especial sobre el total de propietarios, y no sólo los concurrentes a la Junta, sigue el trámite de la primera regla de acuerdos de mayorías cualificada.

- o - Aprovechamiento de energías renovables, y suministros energéticos colectivos.

Las condiciones de eficacia del acuerdo son las indicadas en el punto anterior.

En esta segunda regla de mayoría cualificada se especifica que la nueva infraestructura o instalación tiene la condición de elemento común, bien que de utilización privativa de algunos copropietarios, los que hayan votado a favor, y los que luego se hayan añadido, quienes correrán en exclusiva con los gastos que irroguen. Ahora bien, si la instalación es unitaria e individual, como podría ser un panel solar para una de las viviendas, no puede tener consideración de elemento común, puesto que ningún otro propietario puede aprovechar ese sistema privativo.

- Una regla tercera es para 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 (art. 17.2 LPH), que requerirá el acuerdo de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, y todos estarán obligados a pagar, sea cual fuera la obra realizada (SAP Valencia de 11 de mayo de 2002), si bien debe recordarse que el art. 10.1 b) LPH obliga a la comunidad de propietarios a la realización de obras de accesibilidad en elementos comunes a favor de personas con discapacidad, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes; en caso contrario, únicamente serán exigibles si han sido aprobadas por acuerdo con la mayoría correspondiente y la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe repercutido exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (art. 17.2 párrafo 2.º LPH).

Debe advertirse que el quórum que señala la Ley es sobre todos los propietarios, por lo que los ausentes serán notificados y tienen la oportunidad de hacer constar su negativa, a los efectos del cómputo, en el plazo de treinta días, estando en otro caso vinculados (vide SAP Murcia -2.ª- de 13 de julio de 2006, rec. 28/2006).

La innovación más relevante que introduce la reforma de la Ley 8/2013 en cuanto a la instalación del ascensor, es que en la regulación anterior debía adoptarse por las tres quintas partes de la totalidad de las cuotas y propietarios, y ahora es por mayoría de la totalidad de cuotas y propietarios, sin perjuicio de que pueda utilizarse el conducto del art. 10.1 b) con un importe máximo de 12 mensualidades ordinarias por propietario. La diferencia sustancial si se adopta el acuerdo por la vía prevenida en el art. 17.2 LPH es que no hay límite de derramas y es suficiente la mayoría doble de propietarios y cuotas.

No obstante, hemos de señalar que, el legislador ahora solo se refiere al establecimiento del servicio de ascensor, pero no a su supresión, como sucedía en la anterior regulación (antiguo art. 17.1 párrafo 2.º LPH). De forma que, para la supresión del servicio del ascensor se exigirá la mayoría establecida en el art. 17.3 en relación con otros servicios comunes de interés general.

En cuanto a la instalación de nuevo ascensor existe sobre la materia un cuerpo sólido de doctrina, plasmada entre otras en SSAP Asturias de 22 de noviembre de 2010 o Madrid de 29 de febrero de 2012. Solo se deniega la instalación cuando es incompatible con la configuración del edificio (SAP Barcelona de 13 de mayo de 2009) o cuando necesita de la autorización del propietario afectado (SAP Asturias de 15 de abril de 2002; SSTS de 21 de octubre de 2008 y 12 de abril de 2012).

En cualquier caso, actualmente en las normas sobre construcción se exige ascensor cuando se elevan tres o más plantas (SAP Barcelona de 18 de diciembre de 2003); por lo tanto, la problemática se planteará normalmente en edificios antiguos, reiterando que se podrá llevar a cabo con esa mayoría doble de cuotas y propietarios, siempre que la instalación no conlleve la alteración de otros elementos comunes, por lo que únicamente será posible instalar el nuevo

servicio si el inmueble reúne los requisitos físicos, sin menoscabo grave del resto y sin perjuicio directo para un solo copropietario.

A partir del hecho incuestionable de que el acuerdo de la Junta de Propietarios validamente adoptado obliga a todos los comuneros (STS de 18 de diciembre de 2008), se debate si esa mayoría cualificada puede acordar, a la vez que la instalación de nuevo ascensor, la exoneración del gasto inicial y los de conservación posteriores para los locales que no utilizan el servicio. A favor, se pronunciaban las SSAP Burgos de 5 de mayo de 2004, Girona de 28 de junio de 2004, Asturias de 20 de noviembre de 2006; en contra SSAP Valladolid de 8 de mayo de 2003, Cuenca de 4 de octubre de 2004 y Castellón de 23 de marzo de 2006.

Pues bien, la STS de 13 de septiembre de 2010 ya declaró como doctrina jurisprudencial que para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor -como el acuerdo sobre el pago de los gastos-, aunque impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor, doctrina reiterada por SSTS de 7 de noviembre de 2011 y 23 de diciembre de 2014, si bien, se matiza en esta última, los acuerdos directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor nunca podrán lesionar gravemente a ningún propietario.

Por último, hay que tener en cuenta, que conforme a la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, y aparte de esta vía de la mayoría cualificada, con el hándicap importantísimo de que el interesado debe correr con todos los gastos, no sólo el propietario, sino cualquier otro ocupante de la vivienda, por la condición de minusvalía, o la del cónyuge, pareja de hecho, o familiar con convivencia permanente, puede imponerse la modificación estatutaria para salvar barreras arquitectónicas. Además, se

considera minusválido, aparte de quien tenga la declaración administrativa, al quien haya cumplido setenta años. El sistema es la petición por escrito, siendo el silencio de la Comunidad por espacio de sesenta días positivo, y mediando discrepancia arbitrándose el acudimiento al juicio verbal.

Acuerdos de mayoría simple

Los asuntos sujetos a acuerdo de mayoría simple son todos los que no precisan unanimidad o mayoría cualificada, como la aprobación de cuentas y presupuestos, obras ordinarias o extraordinarias, normas de régimen interior, funcionamiento de servicios, acciones judiciales en defensa del común, etc.

El "quorum" de aprobación de acuerdos en primera convocatoria de la Junta, a tenor del art. 17.7 LPH, es de la mitad de propietarios, que a su vez representen más del 50% de las cuotas de participación del inmueble, aunque se deduce que esta concurrencia es la precisa para la válida constitución de la Junta, siendo que, después, el acuerdo se aprobará por mayoría simple.

Ello porque en la segunda convocatoria vale el acuerdo aprobado por la mayoría de asistentes, siempre que representen la mayoría de cuotas de propiedad presentes, y otra inteligencia diferente a la predicha, supondría la opción universal por sólo celebrar Juntas en segunda convocatoria.

Como salvedad, debe entenderse que no cabe Junta en segunda convocatoria a la que sólo asiste un único copropietario, ya que no habrá "presentes", ni puede calcularse mayoría alguna con un solo individuo.

La diferencia primordial con los acuerdos de unanimidad o "quorum" reforzado, es que la doble mayoría, de titulares y de coeficientes, se calcula sobre los asistentes a la Junta, y no sobre la totalidad de los propietarios de la Comunidad.

Se exigen dos mayorías, que han de concurrir cumulativamente, por un lado la numérica o personal y por otro lado la de cuotas o económica. Pues bien la

mayoría numérica o personal o de propietarios suscita las dos siguientes cuestiones (SAP Madrid -21.^a- de 13 de julio de 2004, rec. 862/2002):

Primera, cuando son varios los copropietarios de una sola vivienda o local de la casa. Esta cuestión viene resuelta en el párrafo segundo del art. 15.1 LPH, al decir que "si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas". En consecuencia, se computará un solo voto por cada piso o local que pertenezca pro indiviso a varios propietarios.

Segunda, cuando una sola persona física o jurídica es propietaria de mas de una vivienda o local en la misma casa. Cuestión ante la que caben dos posibles soluciones opuestas: 1.^a Considerar que ese único propietario tiene tantos votos como viviendas o locales detente; 2.^a Entender que ese único propietario solo ostenta un voto aunque sean varias las viviendas o locales que detente. Y por esta segunda solución se ha decantado la doctrina jurisprudencial, afirmando que, en la mayoría personal, se contabilizan individualmente el voto de cada uno de los propietarios que forman la Comunidad con independencia del número de apartamentos, viviendas o locales de que sean propietarios, o sea que el cómputo ha de hacerse por persona una a una, es decir, de modo que tenga un solo voto el propietario de varios pisos (STS de 10 de febrero de 1995, rec. 3089/1991).

La doble mayoría es una regla democrática, pues tiende a evitar la dictadura de quienes pudieran detentar la mayoría de cuotas, así como la injusticia de que el colectivo más abundante pudiera imponerse, sin más, al comunero mayoritario en propiedad (así, no puede burlarse, enviándose representantes distintos por cada elemento privativo, a fin de que computen como varios titulares).

La abstención, a los efectos exclusivos de la votación en Junta no cuenta para nada, funcionando como si a la hora de debatir el respectivo punto del orden del día se hubiera ausentado. Además, el propietario que se abstuvo carece de legitimación para impugnar el acuerdo de la Junta, con arreglo al art. 18.2 LPH.

Juicio de equidad:

Si no se logra reunir la doble mayoría, de personas y de cuotas, cualquiera de los asistentes a la Junta fallida de segunda convocatoria, puede acudir al juicio de equidad del art. 17.7, párrafo 2.º LPH.

En este punto conviene precisar que este juicio de equidad solo está previsto para cuando no se alcance esa doble mayoría simple, pero no cabe cuando no se ha logrado el quorum necesario legalmente para la formación de acuerdos de quorum especial (SSAP Córdoba de 24 de abril de 2003, rec. 123/2003, o Alicante de 17 de marzo de 2004, rec. 513/2003).

Es un procedimiento especial en que el Juez -que por competencia objetiva será el de Primera Instancia, art. 45 LEC, y por la territorial, el del lugar de la finca, art. 52.1.8.º LEC-, hace de árbitro o amigable componedor, teniendo en cuenta las circunstancias de la finca, la situación de hecho creada por las Juntas sin resultado, el sentido común, y los principios inspiradores del régimen de la propiedad horizontal.

No hay ninguna norma procesal prevenida, por lo que, si se trata de repetir la Junta, no hacer una nueva, a fin de que intervenga el arbitrio judicial, el trámite comenzará con un simple escrito, que no urge representación de procurador ni asistencia de abogado, proporcionando todas las circunstancias de la Junta fallida: fecha, punto del orden del día debatido, posturas diferentes, y motivos por los que corresponde inclinarse por una determinada decisión, etc., y señalando quiénes son los contradictores de la solución del que acude al Juzgado, con su domicilio designado o el del piso o local en la Comunidad, a fin de que sean citados, y concediendo a éstos la oportunidad de alegar en defensa de su postura, tras de la práctica de las diligencias que, con toda libertad se le ocurran al Juez, habrá de resolver prudencialmente en el plazo de veinte días desde la solicitud, buscando lo más adecuado al interés de la Comunidad.

Al tratarse de una resolución equitativa que suple el acuerdo de Junta, independientemente de la forma, que con toda probabilidad será de auto, su naturaleza es de acuerdo comunitario y su condición semejante al laudo arbitral de equidad. No será susceptible de recurso de apelación al no haber recaído en proceso, y por otro lado, no hay manera de controlar la aplicación del Derecho. Ahora bien, la mejor doctrina considera que su eficacia es idéntica al acuerdo que suple, de los comuneros en Junta, por lo que debe notificarse a los copropietarios -y si proceden otros requisitos igualmente, como si se liquida deuda de cara al monitorio, si se ejerce acción de cesación por actividad molesta, etc.-, y puede ser objeto de impugnación en los plazos, formas, y con la legitimación dispuesta en el art. 18 LPH. De suyo, pueden haberse incumplido los escasos requisitos prevenidos por la Ley, como es la audiencia de los propietarios contradictores. Si se impugna el auto de equidad surgirá un proceso en sentido propio, que llevará su sentencia, recurrible como las demás, bien que en el punto exclusivo de la decisión equitativa no parece pueda existir causa de invalidez.

Notificaciones

El acta de la Junta que llega al acuerdo, cualquiera que sea la mayoría, debe notificarse, en dos planos:

- Por un lado, como regla general, a todo propietario, conforme al art. 19.3, párrafo 2.º LPH "de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 9".

Este enteramiento, tan interesante para que se conozcan las obligaciones de pago ordinarias o extraordinarias, no engendra ningún derecho en los ausentes para reconsiderar su postura y mostrar discrepancia con un acuerdo adoptable por mayoría simple. El propietario que disiente del acuerdo al que llegó una Junta a la que no asistió, salvo que exigiera unanimidad o "quorum" específico, no tiene más solución que impugnarlo, si hubiera causa, o en otro caso,

solicitar del Presidente, o si no cuenta con el 25% de las cuotas de propiedad, concitar el interés de quienes sumen ese porcentaje o con quienes haga una cuarta parte de los titulares de la Comunidad, para convocar nueva Junta que revise el acuerdo precedente.

- Por otro lado, como regla específica para acuerdos requeridos de unanimidad o mayoría cualificada, debe notificarse a los ausentes de la Junta, a fin de que se pronuncien, y aunque el art. 17.8 LPH no contempla actualmente fehaciencia, debe hacerse de manera que conste de modo indubitada la fecha de entrega, pues conforme al art. 18.3 LPH la acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará a los tres meses o al año de adoptarse el acuerdo para los presentes en la Junta, mientras que "para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el art. 9" (hay que recordar que con arreglo al art. 9.1.h) LPH cabe la notificación edictal, y que ésta surte efecto a los tres días).

Debe, pues, exigírsele a la Comunidad la diligencia en hacer llegar a los ausentes debidamente convocados el contenido del acuerdo adoptado, a fin de acreditar esa "cuasi-unanimidad" o "cuasi-mayoría especial" por mero absentismo, contando con la necesaria apoyatura probatoria de la recepción efectiva, y del transcurso de un mes sin oposición (SSTS de 13 de mayo de 1997, rec. 1722/1993, y 9 de diciembre de 1997, rec. 3105/1993). Extremos que se deben consignar en el acta notarial mediante certificación del propio Secretario de la Comunidad.

Por otra parte, para que se inscriba el acuerdo de modificación del título constitutivo, los asistentes y aquéllos a los que se haya notificado el acuerdo, deben coincidir con los titulares que aparecen en los Libros del Registro de la Propiedad.

En cuanto al contenido de la notificación basta testimonio del acuerdo concreto del acta de la Junta, sin precisión de detalles más exhaustivos (STS de 7 de junio de 1997, rec. 1602/1993).

La falta de contestación en el plazo de treinta días supone vinculación al acuerdo notificado, sumándose el propietario notificado a los votos positivos, sin posibilidad de retractación, ni protesta. La cautela impone al propietario disidente que no acudió a la Junta un método de asegurar la prueba de la entrega al Secretario de la Comunidad, o quien haga las veces de dicha función. Puede bien entenderse, en fin, si el propietario deduce acción impugnatoria del acuerdo dentro de dicho plazo, podría equipararse a la negativa, aunque la demanda llegue a la Comunidad después de expirados los treinta días desde la notificación.

Debe tenerse por seguro que el propietario presente en la Junta, pero que se abstuvo, carece del derecho a ser notificado, y discrepar conforme al art. 17.8 LPH .

Voto por correo y votación secreta.

Atiéndase que no hay ninguna contemplación en la Ley de Propiedad Horizontal fuera del voto personal en Junta, y que dicho voto no puede ser secreto, puesto que si las mayorías se adoptan por doble cómputo, de coeficientes y de titulares, no hay manera de que se conozca el "quorum" de cuotas de propiedad si se desconoce la persona a que se ha admitido el voto.

Adopción de acuerdos en juntas de urbanizaciones constituidas como agrupaciones de comunidades

La Ley de Propiedad Horizontal condiciona su aplicación a los complejos inmobiliarios o urbanizaciones a la forma en que se hayan constituido, previendo tres posibilidades:

- Que se constituyan como una sola Comunidad de propietarios, conforme al art. 5, párrafo 2.º LPH (art. 24.2.a) LPH). Es la "propiedad horizontal tumbada" (SAPENA). Quedan sometidas a la Ley y no por analogía como hasta la doctrina previa a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley sobre Propiedad Horizontal.
- Que se constituyan como agrupación de Comunidades de propietarios (art. 24.2.b) LPH). Se establecen por la ley algunas especialidades, que se estudian en otro tema.
- Que no adopten ninguna de las formas jurídicas anteriores, en cuyo caso se aplica supletoriamente a los pactos de los copropietarios las normas especiales de la agrupación de comunidades.

Alguna referencia debe hacerse acerca del régimen de adopción de acuerdos en estas urbanizaciones constituidas como agrupación de Comunidades, a las que se aplica el régimen de adopción de acuerdos del art. 17 LPH con las especialidades contenidas en el art. 24.3 LPH.

Cuando la ley requiere mayorías cualificadas, dispone el art. 24.3.b) LPH que "la adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación".

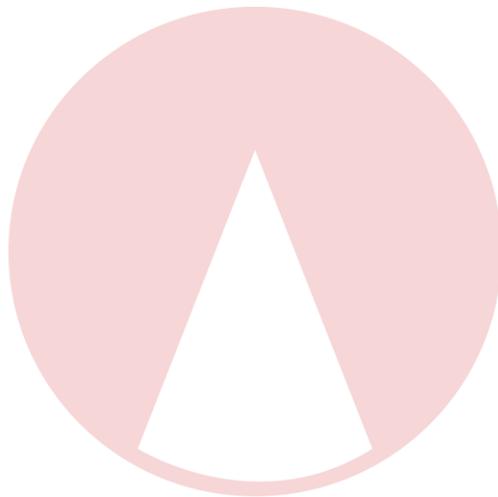
El precepto está referido al supuesto que prevé con carácter general, admitiendo el pacto en contrario, de que la Junta de propietarios esté compuesta por los Presidentes de las Comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentan la representación del conjunto de propietarios de cada comunidad.

El voto del Presidente de cada Comunidad en la Junta de la agrupación requiere, cuando se trata de la adopción de acuerdos para los que la ley requiere mayorías cualificadas, y con mayor razón cuando exija unanimidad,



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

que previamente haya obtenido de su Junta de propietarios el acuerdo favorable con la misma unanimidad o mayoría cualificada exigida.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS

