



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

EL RÉGIMEN DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU IMPUGNACIÓN.

Presentado por:

Laura Serrano Carrancio

Tutelado por:

Fernando Crespo Allué

Valladolid, 8 de Octubre de 2019

1. **INTRODUCCIÓN.**
2. **ABSTRACT.**
3. **PALABRAS CLAVE.**
4. **RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.**
 - 4.1 **Cuestiones generales.**
 - 4.2 **Los acuerdos instrumentales o de ejecución.**
 - 4.3 **El estatuto del propietario moroso.**
 - 4.3.1 *privación del derecho de voto.*
 - 4.3.2 *Los acuerdos afectados por la privación del derecho de voto.*
5. **CÓMPUTO DE VOTOS.**
 - 5.1 **La mayoría de propietarios y sus cuotas.**
 - 5.2 **Acuerdos tácitos.**
6. **TIPOS DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**
 - 6.1 **Acuerdos que se adoptan por mayoría de los propietarios que representan la mayoría de cuotas de participación. La regla primera del artículo 17 LPH.**
 - 6.1.1 *Servicios de telecomunicación, aprovechamiento de energías renovables y suministros energéticos colectivos: la regla primera del artículo 17 LPH.*
 - 6.1.2 *Legitimados para instar la adopción del acuerdo.*
 - 6.1.3 *Situación de los propietarios que no votan expresamente en este tipo de acuerdos.*
 - 6.1.4 *¿Cómo se adopta el acuerdo?.*
 - 6.1.5 *La repercusión de costes.*
 - 6.1.6 *¿Es realmente un acuerdo la decisión contenida en la regla primera del artículo 17 de la LPH?*
 - 6.2 **Otros modos de adopción del acuerdo. La regla tercera y cuarta del artículo 17 de la LPH.**
 - 6.2.1 *La regla tercera del artículo 17 LPH.*
 - 6.2.2 *La regla cuarta del artículo 17 LPH.*

6.3 Las instalaciones de sistemas de aprovechamiento de energías y renovables de acceso a nuevos suministros energéticos colectivos. La regla primera del artículo 17 LPH.

6.4 La supresión de las barreras arquitectónicas. La regla segunda del artículo 17 LPH:

6.4.1 El alcance de la regla.

6.4.2 Forma de adoptar el acuerdo.

6.4.3 El establecimiento de los servicios de ascensor.

6.4.3.1 La constitución de servidumbres exigidas por las instalaciones de ascensores.

6.4.3.2 La discusión sobre la aplicación del derogado artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal en el caso de acuerdos sobre instalación de ascensores.

6.4.4 La distribución de los gastos entre los copropietarios de manera diferente a la que resulta de las cuotas de participación.

6.5 Servicios comunes de interés general y otros supuestos. La regla tercera del artículo 17 LPH.

6.5.1 Evolución en el sistema de acuerdos: el ámbito de los acuerdos adoptados por las tres quintas partes de propietarios y cuotas.

6.5.2 El establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general.

6.5.2.1 El establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general: la repercusión del coste.

6.5.3 El arrendamiento de los elementos comunes:

6.5.3.1 El arrendamiento de elementos comunes que tengan asignado un uso específico

6.5.4 La eficiencia, el establecimiento o supresión de equipos o sistemas más diversos que los contemplados en el apartado primero del artículo 17 LPH que tengan como finalidad la mejora energética o hídrica del inmueble.

6.5.4.1 *La relación con la regla primera del artículo 17 de la LPH.*

6.6 Las nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas en función de las condiciones del inmueble. La regla cuarta del artículo 17 LPH.

6.6.1 *Concepto de innovación, nueva instalaciones, servicios y mejoras*

6.6.2 *Innovaciones requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio.*

6.6.3 *Formas de adoptar el acuerdo*

6.6.3.1 *Aplicación del voto presunto a la regla cuarta del artículo 17 de la LPH.*

6.6.3.2 *Posibilidad de privar de la mejora al disidente.*

6.6.3.3 *La participación posterior del disidente en las ventajas de la innovación.*

6.6.3.4 *El consentimiento expreso del propietario afectado.*

6.7 Acuerdos que afectan al título constitutivo o a los estatutos de la comunidad. La regla de la unanimidad. La regla sexta del artículo 17 LPH.

6.7.1 *Evolución de la regla de la unanimidad*

6.7.2 *El sentido de la regla de la unanimidad.*

6.7.3 *Ámbito de aplicación.*

6.7.3.1 *Aprobación o modificación del título constitutivo y los estatutos.*

6.7.3.2 *La modificación de la cuota de participación.*

6.7.4 *Forma de adopción del acuerdo.*

6.7.5 *Repercusión de costes.*

6.8 La regla de cierre. La regla séptima, párrafo primero del artículo 17 de la L

6.8.1 Precisión terminológica.

6.8.2 La dualidad de convocatorias.

6.8.3 Ámbito de aplicación.

6.8.4 Forma de adoptar el acuerdo.

6.8.5 Repercusión de los costes derivados del acuerdo.

7. LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL ARTÍCULO 18 DE LA LPH.

7.1 Origen y modificaciones.

7.2 Las causas de impugnación de los acuerdos sociales contemplados en el artículo 18 LPH.

7.2.1 La contrariedad a la ley.

7.2.2 Contrariedad a los estatutos.

7.2.3 El carácter gravemente lesivo del acuerdo para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

7.2.4 Los acuerdos gravemente perjudiciales para algún propietario.

7.2.5 La adopción del acuerdo con abuso de derecho.

7.2.6 Acción dirigida a la impugnación de los acuerdos de junta por nulidad y anulabilidad.

7.2.7 La acción de terceros contra la comunidad.

7.3 La ejecutividad, salvo posible suspensión, del acuerdo impugnado.

8. LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS COMUNITARIOS.

8.1 El artículo 18.3 y sus antecedentes. El artículo 16.4 de la Ley de 21 de julio de 1960. Caducidad o prescripción y su posible apreciación de oficio.

8.2 Los plazos. Acuerdos nulos y anulables.

**8.3 El cómputo de los plazos. Procesales o sustantivos. Día inicial.
La interrupción.**

9. CONCLUSIONES.

10. BIBLIOGRAFÍA.

11. JURISPRUDENCIA.

1. INTRODUCCIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

Anteriormente a la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960¹, los acuerdos, únicamente, se adoptaban siguiendo el régimen de mayorías, sirviendo este sistema tanto para la toma de los acuerdos como para la elección de sus dirigentes.

La Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal fue constituida a partir del artículo 396 del Código Civil, eliminándose los derechos de tanteo y retracto, así como el reconocimiento de la especificidad de las comunidades de propietarios.

Años más tarde tuvo lugar la promulgación de la Ley 2/1988, de 23 de febrero, que propagaba la posibilidad de una segunda convocatoria en las Juntas, validando los acuerdos que se tomaran en ella con independencia del número de asistentes y representados.

Con la Ley 3/1990, que modifica la ley de 1960 para la adecuada integración de las personas con minusvalía, se modificó por primera vez el requisito de la unanimidad para la alteración de los elementos comunes, y por tanto, se reduce el quórum hasta el 60% de propietarios y de cuotas cuando se trate de suprimir barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía.

La Ley 51/2003 va a facilitar los acuerdos sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en las Comunidades de propietarios, rebajando los quórum necesarios para la adopción de los mismos, equiparando los mayores de setenta años con los minusválidos, y reconociendo el derecho a la accesibilidad no sólo a los propietarios, sino también a los inquilinos, personas que trabajen en el edificio, e incluso residentes temporales en él.

Finalmente con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, se añade un nuevo apartado tercero a su artículo 17, renumerando como cuarto el antiguo apartado tercero y de esta manera se considera el establecimiento o supresión de sistemas que mejoran la eficiencia energética o hídrica como unos nuevos servicio de interés general, y se autoriza la instalación generalizada de puntos de recarga de vehículos eléctricos en las plazas de garaje individuales, sin más requisito que la comunicación previa a la Comunidad, y que la instalación sea a cargo de los interesados.

Pues bien, actualmente, la adopción de los acuerdos y su impugnación se regula en los artículos 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. El artículo 17 LPH especifica todos los quórum necesarios para la adopción de los acuerdos en la junta de propietarios, así

¹ A partir de ahora LPH.

como lo que puede ocurrir si los propietarios votaron en contra o en el momento de la celebración de la junta se hallaren ausentes.

Los quórum que establece el artículo 17 LPH serán, en el primer apartado, el de un tercio de propietarios; el de la mayoría de propietarios y de cuotas; el de tres quintas partes de propietarios y de cuotas y, finalmente, el de unanimidad cuando se trate de acuerdos que modifiquen el título constitutivo y los estatutos.

Así mismo este artículo 17 LPH menciona que propietarios deberán asumir los costes de la obra para los que se ha aprobado el acuerdo, ya que dependerá del tipo de acuerdo en el que se encuentren.

El artículo 18 LPH menciona las causas de impugnación de los acuerdos ante los tribunales, así como los legitimados para ello. entre las causas de impugnación se encuentra; que el acuerdo sea contrario a la Ley y a los estatutos; que sea gravemente lesivo para los intereses de la comunidad; que suponga un grave perjuicio para uno de los propietarios.

En dicho artículo también indicará el plazo de caducidad, que en muchas ocasiones discutirá si se trata de un plazo de prescripción o de caducidad, aunque en el artículo se hable de caducidad.

2. ABSTRACT.

In this assignment I have analysed articles 17 and 18 of the Horizontal Property Act, which are about adoption of agreements in neighbour communities and its contestation.

On the one hand, the articles 17 of the HPA refers to the majorities needed for the adoption of the agreements, analysing in each part the quórum which are necessary.

On the other hand, the article 18 of the HPA shows the agreements that can be contested, that is to say, the features that an agreement must have for its contestation, as well as the deadlines to exercise the contesting actions in the tribunals.

3. PALABRAS CLAVE.

Adopción de acuerdos.

Impugnación.

Quorum.

Unanimidad.

Tres quintos.

Mayoría.

Un tercio.

Acuerdos lesivos.

Plazo.

Caducidad.

Prescripción.

4. RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

4.1 Cuestiones generales

Las reglas básicas referentes a la adopción de acuerdos vienen contempladas en el artículo 17 de la LPH, que se asemeja relativamente poco al sistema de adopción de acuerdos que se contemplaba en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Este nuevo sistema ha tratado de dar respuestas a una pluralidad de cuestiones y problemas, que, sin embargo, en la práctica han dado lugar a un gran número de conflictos a los que no se han podido dar soluciones unívocas, como indica ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R².

El artículo 17 LPH ha sido modificado en varios momentos en el tiempo, por ejemplo, la Ley 3/1990, de 21 de junio, en la que se permitió el voto de las tres quintas partes de total de propietarios y cuotas para la adopción de acuerdos que permitiesen la supresión de barreras arquitectónicas, más tarde, entrará en vigor la Ley 15/1995, de 30 de mayo, que suprimió el régimen de unanimidad cuando se trataba de la modificación de elementos comunes que servían de paso necesario entre el piso o local, o cuando se trataba de la instalación de dispositivos electrónicos que favorecían la comunicación con el exterior, pero siempre debiéndose cumplir en beneficio de personas que tuviesen alguna minusvalía, posteriormente, con la ley 51/2003, de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, la cual fue más aparente que real, ya que simplemente se añadió al párrafo 3º del artículo 17.1 de la LPH el

² Estruch Estruch, R y Verder Server, R. *Acuerdos y actuaciones en propiedad horizontal*. Navarra, Aranzadi, primera edición, 2016, p 266.

siguiente inciso “*Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículo 10 y 11 de esta ley...*”, siguiendo el resto con la misma redacción del año 1999, lo que venía a explicar es que a pesar de mantener el mismo régimen en cuanto a mayorías que se requerían en la adopción de acuerdos que eran tomados para la realización de obras o nuevos servicios para la supresión de barreras arquitectónicas que dificultaban el acceso y movilidad de personas minusválidas, podía existir la posibilidad de utilizar el régimen que contemplaban los artículos 10 y 11 de la LPH.

Otra reforma considerable tuvo lugar con la ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. Con esta reforma se introdujo una nueva regla 3ª y lo que se pretendió fue que los propietarios pudiesen adoptar acuerdos para la realización de obras a instalación de equipos o sistemas que pretendiesen mejorar la eficiencia energética de los edificios.

Finalmente, con la Ley 8/2013, de 26 de junio se hizo hincapié en la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, incorporando modificaciones en el régimen de obras de mejora, no exigiendo quórum para la adopción de una serie de acuerdos, aunque, si bien es cierto, que los acuerdos que afecten al título constitutivo o los estatutos se mantendrán prácticamente inalterados, exigiéndose para ellos la unanimidad.

En definitiva, el artículo 17 se ha caracterizado por producirse en él una escala desde un tercio hasta la unanimidad, siempre teniendo en cuenta la cuotas de participación y los titulares, además, en el mismo artículo, se va a tener en cuenta y se va a señalar la repercusión del coste del acuerdo adoptado, es decir, se contemplarán mecanismos para que ciertos propietarios no deban asumir dicho coste, en opinión de ESTRUCH ESTRUCH Y VERDERA SERVER con dichas reforma se ha intentado facilitar la adopción de acuerdos mayoritarios y a la vez, la exoneración económica de los propietarios que no se muestran a favor de esos acuerdos es un criterio que puede resolver la mayoría de conflictos en las comunidades de propietarios³.

4.2. Los acuerdos instrumentales o de ejecución.

Se tratará de aquellos acuerdos que derivan de otro acuerdo de la junta de propietarios y que son necesarios para la ejecución del primero de ellos. Un ejemplo de los mismos sería la instalación de un ascensor en el edificio, donde se vislumbra que además de afectar a elementos comunes del edificio puede afectar a elementos privativos de los comuneros, por

³. Estruch Estruch, J y Verderra Server, R. Ob. Cit.,p. 267.

lo tanto, para la instalación de dicho ascensor se necesitará, primeramente, que la comunidad adopte un acuerdo por la mayoría de propietarios, pero además, se necesitará abonar la indemnización correspondiente a los propietarios de los elementos privativos afectados, por lo tanto lo normal es que el acuerdo para la instalación del ascensor esté ligado con la decisión comunitaria sobre la indemnización.

La Ley de Propiedad Horizontal se preocupa por establecer la adopción de un acuerdo para la instalación de un servicio o modificación de los elementos comunes, pero, sin embargo, no se vislumbra esa preocupación por los aspectos complementarios del mismo acuerdo y esto puede acarrear múltiples problemas ya que, si no se asienta las bases del acuerdo complementario difícilmente se puede ejecutar el principal.

El Tribunal Supremo ha tenido que pronunciarse en varias ocasiones acerca del problema del quórum necesario para la adopción de acuerdos accesorios, es decir, se ha pronunciado sobre si el acuerdo principal puede ser adoptado por unanimidad o por el contrario bastaría con la misma mayoría necesaria para el acuerdo de ejecución, en su Sentencia del tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2010 afirmó que *“para la adopción de acuerdos que requieran una mayoría determinada, a pesar de que modifiquen el título constitutivo o los estatutos, exigen la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal”* en esta sentencia concretamente se hacía alusión a la instalación de un ascensor en el edificio, no obstante se podría extrapolar a toda clase de obras e instalaciones que requieran de un acuerdo para su adopción.

Si se trata de un acuerdo principal nulo, también lo será el acuerdo que derive del mismo, a el Auto del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2018 defendió que serán nulos los acuerdos que son dependientes de otros que también lo sean, porque la nulidad se traslada a los mismos.

4.3. El estatuto del propietario moroso.

La elevada tasa de morosidad es uno de los problemas principales en las Comunidades de Propietarios, problema que viene ya desde antiguo y el legislador ha tratado con poco éxito de evitarlo, pudiéndose destacar en este sentido alguna de las modificaciones a la Ley de Propiedad Horizontal que hacen mención a la cuestión de la morosidad, ejemplo es la que se produjo con la Ley 8/1999 que introdujo la obligación de la persona que adquiere una vivienda o local de responder de las cantidades adeudadas a la comunidad por los anteriores titulares de dichos locales o viviendas hasta el límite de los gastos que resulten

imputables a la parte vencida de la anualidad en la que tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior, cabe decir, que tras la reforma del artículo 9.1 de la LPH por la ley 8/2013, de 26 de junio, la responsabilidad de la persona que adquiere estos pisos o locales va a alcanzar hasta los 3 años naturales anteriores a su adquisición⁴, también, con la reforma del año 1999 se establece la responsabilidad solidaria del transmitente de la vivienda o local junto con el nuevo titular de las deudas devengadas con posterioridad a la transmisión si el transmitente no comunicó el cambio de titularidad al secretario de la comunidad; en lo referente a las impugnaciones de los acuerdos, con esta nueva modificación se requerirá que el propietario se encuentre al corriente de todos sus pagos, es decir, de todas las deudas vencidas, salvo que se tratase de impugnación de acuerdos relativos a la alteración de las cuotas de participación o relativos a la formas de contribuir a los gastos de la comunidad y derivado de estos. La última modificación ha privado del derecho de voto a aquellos propietarios que no estuviesen al corriente de sus pagos con la comunidad de propietarios, además cuando se convoque una junta se deberá indicar el lugar, día y hora en que se celebre, pero además la convocatoria tendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente de pago de deudas y que por lo tanto están privados del derecho de voto.

4.3.1 Privación del derecho de voto:

Anteriormente a la reforma de la Ley 8/1999, de 6 de abril, los propietarios que no estaban al corriente de sus pagos podían votar en la Junta, aunque se tratase de acuerdos que supusieran una carga económica para la comunidad, además, tampoco tenían restringido el derecho a impugnar un acuerdo. Pues bien, para evitar esta costumbre se establece en el artículo 15.2 de la LPH la privación al propietario moroso del derecho a voto y en el artículo 18.2 de la LPH el requisito de encontrarse al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad de propietarios para la impugnación de los acuerdos.

Por ello sería necesario informar a los propietarios que se encuentran privados del derecho de voto a consecuencia de no haber cumplido con sus obligaciones económicas, situación que se reflejó en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia de 28 de mayo de 2019, en la que se declaró la nulidad de la Junta de una comunidad, ya que no se ha informado a los propietarios de su situación deudora y por lo tanto, que se encontraban privados del derecho de voto, tal irregularidad, determinando la nulidad de la convocatoria de la junta.

⁴ Estruch Estruch, J y Verdura Server, R. Ob. Cit.,p.276.

Sin embargo, el propietario moroso solamente será privado del derecho a voto si no cumple con sus obligaciones económicas, ya que podrá seguir acudiendo a la junta e incluso podrá participar manifestando su opinión en los momentos previos a la votación, como excepción podrá manifestar su discrepancia con el acuerdo si no quiere quedar obligado al pago de las mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble cuya cuota de instalación exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes y se han acordado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, siguiendo la opinión de ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R⁵

Para que la Junta se celebre en primera convocatoria deberán estar presentes o representados válidamente la mayoría de propietarios que ostenten la mayoría de cuotas de participación y se deberá tener en cuenta la cuota y la persona del propietario moroso, ya que los propietarios morosos simplemente estarían privados del derecho de voto, pero no del de asistencia y participación. Así también, el propietario podrá solicitar a la Junta que se pronuncie sobre un tema de interés para la comunidad, remitiendo para ello un escrito al presidente; podrá solicitar a la junta que se instalen infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como la instalación de sistemas para el aprovechamiento de energías renovables o las infraestructuras para acceder a suministros energéticos colectivos que vienen contemplados en el artículo 17.1 de la LPH, sin embargo, no podrá votar en la junta cuando se pretenda adoptar el acuerdo referido a dichas instalaciones.

Así mismo, también podrá solicitar a la comunidad la división de los pisos y locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de la superficie por agregación, fruto de la unión de sus colindantes; la disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas o cualquier alteración de la estructura del edificio, incluyendo el cerramiento de terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, si bien no podrá participar en la votación que se produzca en la junta donde se podrá adoptar el acuerdo para estas modificaciones.

Lo que si se le permitirá al propietario moroso será instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos en el aparcamiento privado, eso sí, siempre previa comunicación a la comunidad de propietarios, ya que no se necesitará del voto de ningún otro propietario.

⁵ Estruch Estruch,J y Verdera Server,R. Ob. Cit.,p.276

De la misma manera, podrá realizar las obras oportunas en su piso o local, modificando sus elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios siempre que no menoscabe la seguridad del edificio, su estructura, configuración, aspecto exterior, o causando un perjuicio a los derechos de los demás propietarios, debiendo comunicarlo previamente al representante de la comunidad. Así mismo, el propietario moroso tendrá legitimación para exigir las obras adecuadas para el mantenimiento efectivo y el deber de conservación del inmueble e instalaciones comunes, para así cumplir con los requisitos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, incluyendo las condiciones de ornato, o todas las impuestas por la Administración.

No habrá impedimento, tampoco, para poder ser elegido presidente, vicepresidente, tanto si la designación es producida mediante voto (que paradójicamente el propietario no podrá participar), tanto si se produce mediante turno rotatorio o sorteo. Conforme al artículo 17.7 de la LPH también podrá iniciar un proceso de equidad, y finalmente a pesar de tener privado el derecho de voto, el propietario moroso deberá prestar su consentimiento cuando la Ley de Propiedad Horizontal así lo exija.

4.3.2 Los acuerdos afectados por la privación del derecho de voto:

En este caso se plantea la pregunta de si la privación del derecho de voto al propietario moroso se extiende a todos los acuerdos, incluidos los que exigen unanimidad o sin embargo simplemente se ve privado de los acuerdos que exigen una mayoría cualificada o no, pudiendo votar en aquellos en lo que se exige unanimidad. Pues bien, para resolver esta cuestión se ha de acudir al artículo 15.2 de la LPH y de su lectura no hay ningún género de dudas de que la privación del derecho de voto se aplica a todos los acuerdos, sin que se excluya a aquellos en los que se necesita de unanimidad, ya que si se permite al propietario votar en los acuerdos que requieran unanimidad se les está dando un poder de voto respecto de los acuerdos más importantes para la comunidad, lo que no parece que sea la intención del legislador a opinión de ESTRUCH ESTRUCH Y VERDERA SERVER⁶

Por lo tanto el propietario moroso que no ha acudido a la junta a pesar de haber estado citado debidamente, no se le computará su voto favorable, ni como contrario al acuerdo que se pretende adoptar mediante el mecanismo de voto presunto y por tanto el propietario moroso no podrá evitar la unanimidad que se haya podido obtener mediante el

⁶ Estruch Estruch,J y Verdera Server,R. Ob. Cit.,p.284.

sistema de voto presunto si el resto de propietarios que se hallaren ausentes no manifiestan en el plazo de treinta días su disidencia con el acuerdo adoptado unánimemente.

5. CÓMPUTO DE VOTOS.

5.1 La mayoría de propietarios y sus cuotas

Al hablar del artículo 17 de la LPH, es importante hacer mención a la manera de computar los votos de los propietarios que representan determinadas cuotas de participación. En primer lugar, se debe tener presente el caso de los copropietarios sobre un mismo piso o local, en este sentido el problema se va a resolver acudiendo al artículo 15.1 apartado 2 de la LPH. Lo que sí ha generado más problemática es el supuesto de la persona individual que sea propietaria de varios pisos o locales, recayendo el problema en si deben computarse o no tanto los votos personales como pisos o locales tenga en propiedad, resolviéndose este asunto en el sentido de que el voto de un propietario de varios pisos o locales se debe computar como un solo voto.

5.1.1 Manera de computar los votos de los ausentes:

En opinión de LOSCERTALES FUERTES, D⁷ el apartado en el que se hace mención a la notificación de los ausentes, es decir, el apartado octavo del artículo 17 LPH es de incertidumbre, ya que no deja claro a qué acuerdo se refiere.

En la regla de la unanimidad todos los asistentes deberán mostrar su conformidad con el acuerdo, y si algún propietario se hallare ausente, la unanimidad dependerá de si estos manifiestan en el transcurso de 30 días naturales su conformidad o no con dicho acuerdo, si no se pronuncian, se computará como voto favorable, pudiendo mostrar su conformidad o no antes de dicho plazo. En el apartado octavo del artículo 17 LPH en ningún caso hace referencia a que se pueda modificar el quorum que se exige, siendo indiferente que esta modificación sea para un aprovechamiento o beneficio privativo.

No obstante, en los demás casos que requieran otro tipo de mayorías, no será necesario que se consigan los votos necesario de los asistentes a la junta, por lo tanto, cuando se computan los votos en contra y se alcance el acuerdo previsto no será de aplicación el apartado 8 del artículo 17 de la LPH, exceptuando los casos en que se presuponga que la actitud pasiva de los propietarios ausentes que han sido debidamente notificados puede llegar a aumentar el número de votos favorables, alcanzando así, las tres quintas partes o la

⁷ Loscertales Fuertes, D “Acuerdos De Junta y notificación a los ausentes”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 325,2015, p.,15.

mayoría de todos los propietarios que representen la correspondiente cuota de participación, por lo tanto el propietario ausente puede contar con la opción de evitar que su no pronunciamiento sirva para aumentar el apoyo del acuerdo hubiera obtenido de la junta, pero cierto es que no puede votar en contra de dicho acuerdo.

Sin embargo, en la reforma del año 2009, que más tarde fue ratificada en el 2013, se puede vislumbrar un cambio de perspectiva, que se refleja en el artículo 17.9 de la LPH y que interpreta que *“los acuerdo válidamente adoptados a tenor del artículo 17 obligan a todos los propietarios”*.

Respecto a la legitimación de los ausentes para impugnar los acuerdos la jurisprudencia, en su Sentencia de 27 de febrero de 2019 de la Audiencia Provincial de Madrid, deduce que la LPH, concretamente en su artículo 18.2 se limita a conceder legitimación para impugnarlo a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.

Respecto a la notificación de los ausentes a la hora de tomar acuerdos en artículo 17 LPH se puede observar que todo dependerá del diferente quorum que exija el acuerdo, y para ellos todo dependerá del apartado del artículo en el que se encuentre la obra que se pretende realizar, tal y como señala LOSCERTALES FUERTES, D⁸, ya que en el apartado primero, solamente se exige un tercio de propietarios y cuotas para los servicios de telecomunicación o de energías renovables, pero sobre el total, es por ello que, si en la Junta se alcanza esa mayoría no se debe notificar a nadie, debido a que el quorum se ha alcanzado; en el apartado segundo que hace referencia a la supresión de las barreras arquitectónicas y la instalación de ascensor se debe exigir para alcanzar el acuerdo la mayoría de propietarios y de cuotas, por lo tanto no es necesario la notificación y la correspondiente respuesta de los ausentes, si en la Junta se ha alcanzado la doble mayoría del total de propietarios; en su apartado tercero para el establecimiento o supresión de servicios comunes y el arrendamiento de elementos comunes requieren los tres quintos del total, por lo que o se alcanza en la Junta esta mayoría o se deberá notificar a los ausentes y por lo tanto, esperar a su contestación o en su defecto, al silencio afirmativo; en el apartado cuartos se requerirán los tres quintos del total para las obras de mejora o necesarias, y es por ello, al igual que en los anteriores casos, que se debe notificar a los ausentes, siempre y cuando no se haya alcanzado en la junta la mayoría requerida; en el apartado sexto se exige

⁸Loscertales Fuertes, D *“Validez y ejecución de los acuerdos en la Junta convocada por los propietarios”*. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 328, 2016., p.27.

la unanimidad, ya que lo que se pretende con este apartado y con la regla de la unanimidad es la modificación del título constitutivo y los estatutos, es por ello necesario la “espera” de los ausentes es esencial; finalmente, en su apartado séptimo, que hace mención a los acuerdos de simple mayoría de propietarios y de cuotas y si se trata de segunda convocatoria, se puede hablar simplemente de los “asistentes” y en opinión LOSCERTALES FUERTES,⁹ se debe notificar a los ausentes si la obra o instalación necesita para su instalación un quorum concreto.

La jurisprudencia en este sentido se ha pronunciado en primer lugar en la Sentencia de 13 de junio de 2019 de la Audiencia Provincial de Barcelona, que resuelve acerca de la impugnación de un acuerdo sobre la instalación de un ascensor en la comunidad, considerando los votos de los ausentes, que han sido emitidos por delegación, perfectamente válidos.

También en la Sentencia de 17 de mayo de 2019 de la Audiencia Provincial de Madrid que resuelve un recurso en el que se pretendía la instalación de unas puertas abatibles en la entrada y salida de la propiedad, pretendiéndose la impugnación del acuerdo por parte de los propietarios ausentes, pero lo cierto es que solo tendrán un plazo de 30 días para la impugnación del acuerdo, y por tanto, desestimándose el recurso interpuesto por haber transcurrido 18 y 23 años desde la adopción de los mismos.

5.2 Acuerdos tácitos

Esta cuestión ha sido en innumerables ocasiones objeto de litigio y ha afectado a toda clase de acuerdos de las comunidades de propietarios sea cual fuere la mayoría e incluso de aquellos acuerdos que se hubiesen adoptado por unanimidad.

Los acuerdos tácitos de la Comunidad de propietarios derivan de las obras que ha realizado un propietario sin la autorización expresa, ya sea unánime o mayoritaria, indistintamente.

5.2.1 Las autorizaciones tácitas:

En opinión de DOMÍNGUEZ LUELMO, A¹⁰ es necesario ponderar una serie de datos, en primer lugar, se debe afirmar que se trata de un imperativo de justicia el que la autorización para esas actuaciones no puede cuestionarse como consecuencia de un cambio

⁹ Loscertales Fuertes, D. Loc.Cit., p. 27.

¹⁰ Domínguez Luelmo, A. *Comentario al artículo 17 en Propiedad Horizontal*. Coord Guilarte Gutiérrez, V. Valladolid: Lex nova, 2017., p. 240.

de circunstancias personales del presidente o similares en el momento en que se consintieron dichas obras.

Si bien es cierto, que el asunto de las autorizaciones tácitas también se puede analizar desde otro punto de vista, como es el de la renuncia por parte de los demás propietarios de los bienes comunes no llegándose a instar las acciones judiciales pertinentes contra las obras que se estaban realizando, destacando en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2008, que consideraba tácitamente consentida una obra que consistía en el cerramiento exterior de una terraza, ya que durante un periodo amplio de tiempo no se realizó ninguna impugnación de la obra por parte de la comunidad.

Respecto al tiempo que debe de pasar para considerar que ha habido una autorización tácita, deben tenerse en cuenta varios elementos, como son, la duración de la obra o si se ha llevado a cabo clandestinamente, o si, por ejemplo, se trata de obras que afectan a la fachada, ya que deberá tenerse en cuenta, en este aspecto, el impacto estético que produce en la misma, ya que a mayor impacto menor es la probabilidad de que haya habido un consentimiento tácito.

Sin embargo, en muchas ocasiones se ha actuado por parte de la comunidad de manera discriminatoria al consentir mismas obras a unos propietarios, mientras que a otros no, es por ello que se considera que se actúa con abuso de derecho por parte de la comunidad cuando no se encuentran datos que justifiquen el diferente trato que se otorga a unos propietarios respecto de otros, tal y como indica la jurisprudencia en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2012.

6. TIPOS DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS:

6.1 Acuerdos que se adoptan por mayoría de los propietarios que representan la mayoría de cuotas de participación

Con la adopción de estos acuerdos se va a pretender la realización de obras para la instalación de infraestructuras que permitan el acceso a servicios de telecomunicaciones, sistemas de aprovechamientos de energías renovables y nuevos suministros energéticos, así como para el establecimiento de equipos o sistemas designados a mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, también gracias a estos acuerdos se podrán realizar las obras para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con discapacidad y por último se podrá establecer el servicio de ascensor.

En opinión de CARRASCO PERERA, Á¹¹ todos los asuntos de la comunidad para los que no se exigía un acuerdo unánime o un acuerdo que requiera de mayoría cualificada podrá resolverse por mayoría.

La eficiencia energética, se recoge en la Ley 8/2013, de 26 de junio, esta modificación tuvo como finalidad evitar que los regímenes de mayorías impidan la realización de las actuaciones que se prevén en esta ley, es por ello que no es correcto que se adopten por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad va a competir a la Administración exigir las, tal y como indican ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R¹²

6.1.1 Servicios de telecomunicación, aprovechamiento de energías renovables y suministros energéticos colectivos: la regla primera del artículo 17 LPH:

Este tipo de acuerdos no tratarán en exclusiva lo referente a las obras relativas a las telecomunicaciones, y es por ello que se podrá aplicar a servicios energéticos colectivos y al aprovechamiento de energía solar.

En lo que respecta a las obras de mejora de la eficiencia energética es de importancia señalar la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que indica que todo edificio debe cumplir con una serie de requisitos de aislamiento térmico, de manera que se consiga un uso racional de la energía para el adecuado uso del piso o local, por lo en opinión de ORTIZ AGUIRRE, J M¹³

Con el RDley 1/1998 se extienden las reglas que hacen referencia a la toma de acuerdos en las Comunidades de Propietarios y por lo tanto, cabe decir, que la regla especial de servicios de telecomunicaciones se extendió a otros servicios que se encuentran en el ámbito de suministros energéticos y con la Ley 10/2005, de Medidas Urgentes para el impulso de la televisión digital terrestre, que da una nueva redacción al apartado primero del art. 17 LPH, en el que se establece el mismo régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en los edificios y por lo tanto los propietarios y arrendatarios tienen derecho a instalar estas infraestructuras. En este sentido se pueden

¹¹ Carrasco Perera, Á. *Comentario al artículo 17 en Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Coord Bercovitz Rodríguez-Cano, R. Pamplona: Aranzadi, cuarta edición, 2010, p 635

¹² Estruch Estruch, J y Verdera Server, R. Ob. Cit., p.308.

¹³ Ortiz Aguirre, J M^a “La deseada eficiencia energética de los edificios (envolvente, renovables, recarga de vehículos, etc.). El régimen de mayoría de los arts. 10 y 17 LPH”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm 327, 2015., p 13.

encontrar dos supuestos en los que la instalación de la infraestructura de telecomunicación en los edificios es obligatoria, el primero de ellos será cuando el número de antenas instaladas sea superior a un tercio del número de viviendas, y el segundo, cuando la Administración competente prohíba la instalación de antenas individuales tal y como señala CARRASCO PERERA, Á¹⁴

La regla primera del artículo 17 de la LPH hace mención a un tipo de acuerdos con unas determinadas características, para posibilitar que determinadas infraestructuras se instalen en el edificio si un tercio de los propietarios que representan a su vez un tercio de las cuotas de participación lo desean, a pesar de que dos terceras partes del total de los propietarios se oponga a ello. Si bien es cierto, que los gastos de conservación y mantenimiento de la infraestructura serán asumidos por los propietarios que hubiesen votado a favor expresamente en el acuerdo. Con la reforma del año 2013 del artículo 17.1 de la LPH se contempla la posibilidad de adoptar acuerdos a través del voto de un tercio de los propietarios cuando se refieren a la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicación regulados por Real Decreto- Ley 1/1998, de 27 de febrero, o a la instalación de sistema comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables, así como a la instalación de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, el artículo 2 a) de este Real Decreto- Ley ha sido modificado por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, si bien es cierto, que no existe a este respecto jurisprudencia ni doctrina aplicable. No es normal que una finca que no dispone de calefacción central o de frío goce de condiciones para instalar este servicio, pero si fuera posible, el acuerdo se podría adoptar por 1/3 de los propietarios, no pudiendo obligar a costear al resto de propietarios las obras, dentro de este supuesto cabe preguntarse si este supuesto puede aplicarse a otro, como por ejemplo el cambio de combustible actual por otro más adecuado, con el acuerdo de 1/3 de los propietarios, a este respecto se considera que no se podría ya que se necesitaría el voto de la mayoría simple, que se prevé en el apartado séptimo del artículo 17 LPH, a este respecto se han pronunciado las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de junio de 2002 y 31 de marzo de 2004.

También para el acuerdo sobre la instalación de la calefacción individual se necesita del voto favorable de 1/3 y por ende se encuentra dentro del apartado tercero del artículo 17 LPH.

¹⁴ Carrasco Perera, Á. Ob. Cit., p.643.

Curioso es el hecho que se deriva del cómputo del tercio de los propietarios, que representan su a vez, un tercio de las cuotas de participación, y sin embargo no se pueda computar el voto de los ausentes, por la vía de la notificación sin manifestar oposición al acuerdo dentro del plazo de 30 días, esto por tanto resultaría ser una excepción a la regla general que se encuentra en el apartado 8 del artículo 17 de la LPH, ya que en ese caso si se computaban como favorables.

En cuanto a la consideración de suficiente de la mayoría de un tercio, será discutido en la opinión de varios autores que sostienen que el acuerdo tomado con la mayoría de un tercio no es obligatorio para el disidente mientras que si el acuerdo se toma con las mayorías que se exigen en el apartado 3 del artículo 17 de la LPH y por lo tanto solamente cuando la instalación consista en una modificación de los elementos comunes o cuando los estatutos lo prevean, podrá el acuerdo quedar afectado a la mayoría de los tres quintos, aplicándose por tanto el apartado tercero del artículo 17 de la LPH, en opinión de DOMÍNGUEZ LUELMO,¹⁵ no es defendible que en función del que el acuerdo se consiga con más o menos votos, pueda llegar a considerársele disidente y el único supuesto en que la instalación de la infraestructura se puede considerar obligatoria es el contemplado en el artículo 6 del Real Decreto- Ley 1/1998, que se aplica a las edificaciones ya concluidas antes de su entrada en vigor o que se concluyan 8 meses después desde que ésta se produzca

6.1.2 Legitimados para instar la adopción del acuerdo:

A título ejemplificativo se destaca la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 15 de mayo de 2019, en la cual se constata que el propietario podrá proponer los puntos del día, siempre y cuando se traten de temas de interés para la comunidad, coincidiendo dicha sentencia con la opinión de los autores ESTRUCH ESTRUCH y VERDERA SERVER¹⁶ lo que se prevé en el Real Decreto- Ley de 1/1998, de 27 de febrero, respecto a la iniciativa y la decisión que versa sobre la instalación de las infraestructuras corresponde solamente a los propietarios, sin embargo no se contiene en la LPH una disposición similar al artículo 4.3 II de esta normativa. La referencia del artículo 17 de la LPH a que el acuerdo se adopta por *“petición de cualquier propietario”* excluye esta posibilidad, que no se contempla en el RD ley.

¹⁵ Domínguez Luelmo, A. Ob.Cit., p 278/5.

¹⁶ Estruch Estruch,J y Verdera Server,R. Ob. Cit.,p.311.

Además dicha obra no solamente se podrá realizar gracias a que se ha adoptado el acuerdo en la junta, sino que se podrá realizar, también, por medio de una autorización administrativa, no obstante deberá haber una aprobación previa por parte de las tres quintas partes de propietarios, ya que así lo marca el artículo 10.3 b) LPH, según la opinión de ORTIZ AGUIRRE, J M¹⁷

6.1.3 La situación de los propietarios que no votan expresamente en este tipo de acuerdos:

El apartado segundo del artículo 17.1 de la LPH se afirma que la Comunidad no puede repercutir ningún coste de la instalación o adaptación de estas infraestructuras, pero sí de su futura conservación, sobre los propietarios que no hubieran votado en la junta expresamente a favor del acuerdo y por lo tanto su situación será análoga a la de los propietarios disidentes.

Únicamente los propietarios que se aprovechen de dichas infraestructuras deberán costear la obra, instalación, mantenimiento y conservación de las mismas. En opinión de DOMÍNGUEZ LUELMO, A¹⁸. El legislador, por tanto, ha decidido crear una “minicomunidad” entre todos ellos, sin embargo, como los servicios de telecomunicación y suministros energéticos tienen la consideración de elemento común, de su gestión se encargará la junta. Esto puede acarrear problemas y por lo tanto muchos autores han preferido optar por denominarlas “subcomunidades” dentro del edificio, que se tratarán de dos subcomunidades, una con un régimen para todos los propietarios que tengan infraestructuras y gastos generales y otra para los beneficiarios de las infraestructuras en cuestión, sin embargo, ambas estarán sometidas a los acuerdos de la junta.

6.1.4 ¿Cómo se adopta el acuerdo?:

Para la adopción del acuerdo que pretende aprobar la realización de instalaciones de servicios de comunicación, aprovechamiento de energías renovables y suministros energéticos colectivos se requiere que voten a favor del mismo, un tercio de los propietarios que representen un tercio de las cuotas de participación, erradicando el régimen del antiguo criterio de unanimidad que se pretendía para la adopción de los acuerdos. Respecto a la común pregunta acerca de la posibilidad de la instalación de una infraestructura para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, es decir, cambiar el combustible que se venía usando hasta la fecha por otro de mejor rendimiento con el

¹⁷ Ortiz Aguirre, J M^a. Loc. Cit., p. 18.

¹⁸ Domínguez Luelmo, A. Ob. Cit., p 278/6.

voto de un tercio de los propietarios y cuotas, la respuesta, en opinión de ORTIZ AGUIRRE, J¹⁹, es negativa ya que considera que se necesita el voto de la mayoría simple.

Sin embargo, en muchas ocasiones va a resultar difícil alcanzar este quórum debido a la imposibilidad de recurrir al voto presunto ya que el artículo 17 de la LPH afirma que como se trata de un supuesto donde “no se permite repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo” no es viable alcanzar ese acuerdo a través del voto presunto y además en la práctica a las juntas de las comunidades de propietarios no suele acudir un tercio de los propietarios que representen un tercio de las cuotas de participación y por lo tanto también será un problema para acordar dichos acuerdos.

El problema viene suscitado, sobre todo, porque la LPH no sea manifestado sobre el problema que puede acarrear el hecho de que a pesar de que un tercio de los propietarios vote a favor del acuerdo, el resto de propietarios o aquellos que representen un porcentaje mayor a ese tercio, se manifiesta en contra de esa obra e instalación.

6.1.5 La repercusión de costes:

La repercusión del coste viene contempalda en el párrafo segundo de la regla primera del artículo 17 de la LPH, no obstante, cuando en la norma se habla de que se podrá acceder con posterioridad a los servicios de telecomunicaciones y suministros energéticos viene a indicar que el propietario accede al aprovechamiento de estas infraestructuras.

La LPH no hace referencia a quien le corresponde otorgar la autorización que permita que los propietarios que no votaron expresamente en el acuerdo correspondiente para realizar las obras de dichas infraestructuras puedan aprovecharse de las mismas, este problema encuentra la solución en Junta de propietarios ya que será la que tome la decisión, de esta manera, al tratarse estas infraestructuras de elementos comunes la autorización la debe solicitar algún propietario y concederla la junta de propietarios, que es la encargada de elegir en cuestión de asuntos de interés general.

En definitiva y siguiendo la tesis de ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R²⁰, si algún propietario solicita posteriormente el acceso a estas infraestructuras, la junta de propietarios debe autorizarles, siempre y cuando abonen el importe que les hubiere

¹⁹ Ortiz Aguirre, J “La deseada eficiencia energética de los edificios (envolvente, renovables, recargas de vehículos, etc.). El régimen de mayorías de los arts. 10 y 17 LPH” Propiedad horizontal: cuaderno jurídico, núm 327, 2015 p.15.

²⁰ Estruch Estruch, J y Verdera Server, R. Ob. Cit., p.316.

correspondido pagar en el momento de la realización de la instalación, aplicando el interés legal correspondiente, ya que los propietarios que en su momento inicial pagaron la totalidad de las infraestructuras son los únicos que pueden decidir acerca del destino del dinero que abonen los propietarios que posteriormente soliciten el acceso a los servicios de telecomunicaciones o los nuevos suministros energéticos. En definitiva, los propietarios que se incorporen con posterioridad deberán pagar la parte que les corresponda a los gastos derivados de mantenimiento que se produzcan posteriormente.

La Comunidad no podrá repercutir el coste en aquellos propietarios que no hayan consentido, por lo tanto, los que se abstuvieron o votaron en blanco no estarán obligados a pagar, es decir, los propietarios que no votaron a favor no quedarán vinculados ni al acuerdo ni a la obra.

6.1.6 ¿Es realmente un acuerdo la decisión contenida en la regla primera del artículo 17 de la LPH?:

Al tratarse de un acuerdo que requiere para su adopción un tercio de los propietarios que representen a su vez un tercio de las cuotas de participación, resulta difícil en opinión de ESTRUCH ESTRUCH,J y VERDERA SERVER,R²¹ aceptar que se pueda hablar de un acuerdo en sentido estricto debido a que la mayoría de los propietarios de esa comunidad se han podido manifestar en contra del mismo. No obstante, la LPH establece dos supuestos en los que sería obligatoria la instalación de estas infraestructuras, siendo, en primer lugar, a consecuencia de que el número de antenas que han sido instaladas sea superior a un tercio del número de viviendas o locales, en este caso el coste repercute en los titulares de las antenas y en segundo lugar, cuando la Administración competente prohíba la instalación de antenas individuales, recayendo el coste sobre quien utilizare los servicios, en ambos casos no se requiere una mayoría determinada ya que cualquier propietario podría exigirlo, no obstante en opinión de CARRASCO PERERA, Á ²² el tema debe resolverse con la existencia de un acuerdo que debe tomarse con una determinada mayoría y por tanto analógicamente debe aplicarse la mayoría de 1/3, pero no computando como favorable el voto.

²¹ Estruch Estruch,J y Verdera Server,R. Ob. Cit.,P 320.

²²Carrasco Perera, Á. Ob. Cit.,p 644.

6.2 Otros modos de adopción del acuerdo. La regla tercera y cuarta del artículo 17 LPH

6.2.1 La regla tercera del artículo 17 LPH:

Las instalaciones que se prevén en el apartado primero del artículo 17 de la LPH pueden ser acordadas de la misma manera a través del régimen establecido en la regla tercera y cuarta del mismo artículo. El apartado tercero del artículo 17 de la LPH indica que por una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación podrá acordarse el establecimiento o supresión de servicios de interés general, la misma mayoría que será suficiente para el establecimiento o supresión de equipos de aprovechamiento común que no se encuentren mencionados en el apartado primero del artículo 17 de la LPH, pero que tengan como fin la mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble, en este sentido, los acuerdos que se adoptan válidamente, obligan a todos los propietarios por igual económicamente. No obstante, para el establecimiento o supresión de equipos o sistemas no recogidos en el apartado primero del artículo 17 LPH, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, obligan a todos los propietarios, sin embargo, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, el acuerdo de adoptará con el voto favorable de 1/3 de los propietarios que representen a su vez, 1/3 de las cuotas de participación. También se necesitará, a mayores de los 3/5 de votos, que el propietario afectado asienta y por tanto el propietario no quedará privado del uso del elemento común, sino directamente afectado.

Se entiende por servicios comunes de interés general aquellos que actualicen los adelantos técnicos de un edificio, por lo tanto, si se consideran las instalaciones para aprovechamiento de energía renovables o para acceder a servicios de telecomunicaciones o suministros energéticos colectivos como servicios comunes de interés general, dicho acuerdo se podrá adoptar por la mayoría de tres quintas partes y el acuerdo sería válido a pesar de que tenga como consecuencia la modificación del título constitutivo y los estatutos, obligando así a todos los propietarios económicamente, aunque no hubiesen votado expresamente en la junta dicho acuerdo ,es decir, los que votaron a favor y en contra, los que votaron en blanco, los que se abstuvieron, los que no asistieron a la junta y los que la abandonaron antes de someterse a la votación el acuerdo.

Si las instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables o para acceder a nuevos servicios de telecomunicación o suministros energéticos no fueran comunes y por lo tanto tienen la naturaleza de privativas (aprovechamiento privativo), no se deberá aplicar el

apartado tercero del artículo 17 de la LPH, si no que se deberá aplicar el apartado primero del mismo artículo, es decir que si tiene la consideración de elemento privativo se deberá adoptar el acuerdo por un tercio de los propietarios que representen a su vez un tercio de las cuotas de participación.

La jurisprudencia en la Sentencia de 4 de abril de 2019 de la Audiencia Provincial de Toledo resuelve acerca del uso de los servicios comunes, como por ejemplo la plaza de uso público de la comunidad para la instalación en ellos de terrazas y marquesinas, pues bien, este acuerdo no se podría adoptar por mayoría simple, sino que debería adoptarse el mismo sistema que al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble es decir, por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Respecto a los costes de conservación y mantenimiento SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M^a P²³ entiende que pese a que no cabe repercutir estos costes sobre los propietarios que no votaron a favor, la infraestructura va a tener la consideración de elemento común y que por lo tanto, a pesar de no cargar con estos gastos, estos propietarios van a poder usar la infraestructura.

6.2.2 La regla cuarta del artículo 17 LPH:

Al entender de ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R²⁴ no se debe omitir la aplicación del apartado cuatro del artículo 17 de la LPH, para adoptar en la junta de propietarios los acuerdos acerca de la instalación de las infraestructuras o servicios que se prevén en el apartado primero del mismo artículo.

El apartado cuarto cuenta con la posibilidad de adoptar por una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación acuerdos acerca de innovaciones no exigibles, mejoras y nuevas instalaciones no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, es de interés señalar la Sentencia del 29 de marzo de 2019 de la Audiencia Provincial de Burgos, en la que se comenta que para la instalación de una facha ventilada con la que se prevé una mejor energética se requiere la adopción del acuerdo por mayoría de tres quintos, es decir cabe acudir al apartado 3 del artículo 17 LPH.

²³ Sánchez González, M^a P. *Régimen de adopción de acuerdos en materia de propiedad horizontal: distintas mayorías y procedimientos para su consecución*. Navarra: Aranzadi.,2016,p 84

²⁴ Estruch Estruch,J y Verdera Server,R. Ob. Cit., p 323.

El propietario que vote en contra del acuerdo, estará obligado al pago de la parte que le corresponda al igual que el resto de propietario cuando la cuota de participación de la instalación no sea superior a tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, en cambio, si la cuota de instalación sea superior al importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el propietario que voto en contra no será obligado al pago de dichas instalaciones.

Cuando se pretende obtener la autorización respecto al uso de las azoteas y terrazas comunes para la instalación de bases de telefonía móvil, siendo esta situación bastante problemática en la práctica y en opinión de SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M^a P²⁵ indicando que si la instalación se encuentra sobre elementos comunes de una comunidad, la autorización deberá proceder de esa comunidad, pero si se encuentra la obra entre los elementos comunes de dos comunidades, la autorización debe venir de ambas.

6.3 Las instalaciones de sistemas de aprovechamiento de energías renovables y de acceso a nuevos suministros energéticos colectivos. La regla primer del artículo 17 LPH

El legislador ha tenido en cuenta las instalaciones de gas natural y similares, con la particularidad de que se puede excluir el uso de las mismas a los propietarios disidentes. A través de una enmienda del senado, se incorpora la referencia a la instalación se sistemas de aprovechamiento de energía solar y con la reforma por la Ley 8/2013 se suprime la referencia “energía solar” por “energías renovables”, entendiendo DOMÍNGUEZ LUELMO, A²⁶, que puede ser criticable el hecho de que el mismo precepto del artículo hable tanto del establecimiento de energías renovables de uso privativo como común, ya que en el caso de uso privativo puede colisionar con lo que se establece en el artículo 7.1 de la LPH en el cual el propietario del piso o local tiene la opción de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, su estado exterior o perjudique los derechos de otro de los propietarios, no obstante, el régimen que se sigue aplicando será el mismo que el utilizado para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

La regulación de las energías renovables deriva del Plan de Energías Renovables, aprobado por el acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, que pretende usar el 12% de energías renovables.

²⁵ Sánchez González, M^aP. Ob, Cit., p. 95.

²⁶ Domínguez Luelmo, A.Ob.Cit., p278/7.

Para la mejora de los edificios en el ámbito energético CARRERAS MARAÑA, J M²⁷ ha distinguido entre las obras de instalación de sistemas comunes o privativos de energías renovables, el establecimiento o supresión de equipos o sistemas que mejoran la eficiencia energética de los pisos y locales, que lo que pretenden es un aprovechamiento comunitario que precisa del voto de tres quintos de propietarios y cuotas, mientras que si se pretende un aprovechamiento privativo, solamente se necesita el voto de un tercio de propietarios y cuotas, por último la Ley 8/2013 indica que para la modificación de la envolvente para la mejora de la eficiencia energética se necesitará la autorización administrativa y el voto de tres quintos de propietarios y de cuotas

6.4 La supresión de las barreras arquitectónicas. La regla segunda del artículo 17 LPH

Desde que se promulgó la Ley de Propiedad Horizontal en 1960, leyes posteriores han modificado sus artículos con el fin de facilitar la adopción de acuerdos que tuvieran como objetivo la supresión de barreras arquitectónicas, por ejemplo, la Ley 3/1990, de 21 de junio.

Además, con la incorporación del artículo 49 en la Constitución Española, dentro de los principios rectores de la política social y económica que consagra la protección e integración de las personas con discapacidad y en su artículo 47 se proclama el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La Ley de Propiedad Horizontal ha aportado, en este sentido, soluciones distintas, pese a que siempre ha tenido una norma específica para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, en opinión de PALLARÉS NEILA, J²⁸. El régimen jurídico actual se recoge en la reforma de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que, en su Disposición Final Primera, modifica los artículos 10 y 17 de la ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal, y el artículo 17 de la LPH establece que no se requerirá un acuerdo previo de la Junta de propietarios, a pesar de que puedan implicar una modificación del título constitutivo o los estatutos y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, y se entiende que se aplicará para las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, sin embargo, para el resto de obras donde

²⁷ Carreras Maraña, J M. “La incidencia de la Ley 8/2013 en la adopción de acuerdos comunitarios: el nuevo art. 17 LPH”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm 323, 2014. p 23-24

²⁸ Pallarés Neila, J. “Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en propiedad horizontal, una cuestión de derechos”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm 336, 2018, p. 13.

si es necesaria la intervención de la Junta, éste misma deberá distribuir la derrama pertinente y establecer cuánto debe pagarse, pago que deberá hacerse entre los propietarios de la comunidad, tal y como indica el artículo 10 LPH, analizado por BERROCAL LANZAROT, A²⁹.

6.4.1 El alcance de la regla:

La Ley de Propiedad Horizontal se ocupa de los problemas de accesibilidad al edificio en varios preceptos, como son los apartados a) y b) del artículo 10.1 de la LPH

El artículo 17 de la LPH ha sido analizado por ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R³⁰ que han concluido que al igual que en el artículo 10 de la LPH permitirá que estas obras modifiquen elementos comunes, pesar de afectar al título constitutivo y los estatutos y determinar que, si el acuerdo se adopta válidamente, el coste será sufragado por todos los propietarios.

No obstante, en opinión de CARRASCO PERERA, Á³¹ se podría aplicar por analogía lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 17 LPH, es decir, para que el acuerdo de supresión de barreras arquitectónicas sea adoptado con la mayoría cualificada cuando implica la modificación del título y estatutos, será necesario que el propietario minusválido padezca una disminución permanente para andar, subir escalera, es decir, se exigirá que las obras de reforma sean necesarias.

6.4.2 Forma de adoptar el acuerdo:

En el texto actual del artículo 17.2 de la LPH, tras la reforma por Ley 8/2013 para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan como finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad, será válido el acuerdo adoptado por la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, esta mayoría determinará los gastos de las obras, tal y como vino entendiendo la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2010.

Anteriormente para la instalación de ascensor se requería del voto favorable de tres quintas partes de propietarios y de cuotas, sin embargo, actualmente se requiere el voto de la

²⁹ Berrocal Lanzort, A I. La adopción de acuerdos y su impugnación en la Ley de propiedad horizontal. *Actualidad civil*, núm 3, 2014, p. 9.

³⁰ Estruch Estruch, J y Verdera Server, J. Ob. Cit., p 333.

³¹ Carrasco Perera, Á. Ob. Cit., p 652.

mayoría de los propietarios y cuotas. Además, se ha llegado a la idea de accesibilidad universal, es decir, que es para todas las personas que se encuentre en los edificios y por tanto son obras exigidas por los propietarios, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 2011 se argumenta que a pesar de que la instalación del ascensor implique la modificación del título constitutivo deberá exigirse la mayoría que la LPH exige y en este caso no se requerirá de unanimidad.

Según SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M^a P³², estas obras estarán sometida a la previa obtención de esta mayoría cuando su importe, exceda de doce mensualidades ordinarias de gasto ya que si no fuese así, este tipo de obras no requerirían un acuerdo en la junta y se exigiría, únicamente, la solicitud del propietario en cuya vivienda viva, trabajen o presten servicios personas con discapacidad o mayores de setenta años.

Para obtener esta mayoría se puede recurrir el voto presunto, que se contempla en el apartado octavo del artículo 17 de la LPH, debido a que no se trata de casos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a los propietarios que no hubieran votado expresamente en la junta a favor del acuerdo para la realización de las obras, ni en los casos en los que la modificación se haga como consecuencia de un aprovechamiento privativo. Si bien es cierto, el voto presunto solo se permitirá recurrirlo cuando haya un acuerdo de la Junta en el que no se llegue a esa mayoría requerida, pero no se permitirá cuando la junta no haya alcanzado un acuerdo favorable, deberán, por tanto tenerse en cuenta las abstenciones de los propietarios que se encuentren presentes en la junta no se computarán como votos favorables, hecho que tuvo lugar en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 8 de mayo de 2006, la sentencia considera que se debía computar como asistentes a los propietarios que se abstuvieron y conforme al resultado que se obtuvo: de los 85 emitidos, 33 votaron a favor, siendo la mayoría de los asistentes a efectos de validez del acuerdo 43 votos, por lo que no se cuenta con la mayoría exigida y por tanto se tendrá puesto como nulo el acuerdo. En tal caso no hay acuerdo adoptado en la junta del que puedan ser informados a los propietarios ausentes.

6.4.3 La realización de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes para suprimir las barreras arquitectónicas que dificultan el acceso o movilidad de las personas con discapacidad: ámbito subjetivo:

En el artículo 17 de la LPH cuando se refiere a la delimitación subjetiva, dice expresamente “*personas con discapacidad*”, esto puede plantear dos problemas, el primero de ellos será el

³² Sánchez González, M^a P. Ob. Cit., p 87.

resultado de la comparación con el artículo 10 de la LPH y el segundo problema es la interpretación de la expresión “*personas con discapacidad*”. En opinión de PALLARÉS NEILA, J³³ no será necesario ningún certificado de discapacidad para pedir el establecimiento de las obras ya que entiende que la acreditación de la discapacidad es *un derecho, no una obligación*.

Las actuaciones previstas en el artículo 10.1.b) de la LPH pueden realizarse cuando concurren personas con discapacidad, pero también cuando se encuentren personas mayores de setenta años, además en el artículo 10 de la LPH se prevé la posibilidad de solicitar la realización de esas obras mientras estas personas con discapacidad o septuagenarias vivan, trabajen o presten sus servicios voluntarios, por tanto, se excluye la necesidad de que esas personas sean propietarias de viviendas o locales, sin embargo en el artículo 17.2 de la LPH no se mencionan las características de estas personas con discapacidad y por ende no hay una exigencia de que sean propietarias de viviendas o locales.

6.4.4 El establecimiento de los servicios de ascensor:

Hasta la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de la Ley 8/2013, el acuerdo que se adoptaba para la instalación de ascensores en los edificios en régimen de propiedad horizontal, requería la mayoría cualificada de tres quintos de propietarios, que a su vez, representasen tres quintos de la cuotas de participación, además, se computarían como favorables los votos de los ausentes que en el plazo de 30 días desde que se les manifestase la adopción de dicho acuerdo, no manifestasen su disconformidad con el mismo. Con la mencionada reforma se va a suprimir la exigencia de esa mayoría de 3/5 y así asimilar la instalación de ascensores al régimen de los acuerdos que pretendían la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificultan el acceso o movilidad de personas con discapacidad, es decir, lo que se pretende con esta reforma es exigir el voto favorable de la mayoría de propietarios, que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, y a su vez se seguirá utilizando el mismo cómputo del voto de los ausentes que en el momento anterior a la reforma.

6.4.4.1 La constitución de servidumbres exigidas por las instalaciones de ascensores:

³³ Pallarés Neila, J. Loc. Cit.,p.16.

Establece el artículo 9.1.c) de la LPH, que los propietarios están obligados a permitir en su vivienda o local las servidumbres requeridas para la realización de obras, actuaciones o a la creación de servicios comunes acordadas conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, si bien, tendrá derecho a la indemnización por daños y perjuicios por parte de la comunidad, por lo tanto, si el acuerdo para la instalación del ascensor se ha llegado a adoptar por unanimidad no podrá el propietario posteriormente reclamar que se requiriese su consentimiento, ya que contradice la prohibición de no ir contra los actos propios. ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R³⁴ omiten la necesidad del consentimiento explícito del propietario afectado y por tanto admite la posibilidad de constituir una servidumbre cuando para la realización de la obra no haya habido una incidencia sustancial en la vivienda o local, tema que fue tratado en la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja de 13 de septiembre de 2016, en ella se argumentó que la constitución de las servidumbres en el local de los demandados para la instalación del ascensor mediante la ocupación del local no se efectuó en el anterior litigio, sino que es la deducida en la actual; lo que se solicita en el anterior, además de la declaración de propiedad y condena de desalojo, era la realización de obras de retiradas de muros y construcción de otros que separen los elementos comunes del local de los demandados y el acceso por el local para efectuar las obras en la zona común y apertura del suelo para la eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación del ascensor, se refiere al acceso por el local a lo que se pretenden elementos comunes; sin embargo, en el presente la servidumbre es la precisa para instalar el ascensor, ubicándolo en la propiedad de los demandados, no en la comunidad que es lo pretendido en el proceso precedente, en el que se desestimó la demanda, concretándose en el la pretensión de constitución de servidumbres a las necesarias para el acceso, no a la instalación del ascensor en propiedad de los demandados que es la cuestión debatida en el actual proceso. Por tanto, ha de rechazarse la concurrencia de cosa juzgada que alegan los demandado-apelantes, al no coincidir las pretensiones deducidas en uno y otro procedimiento.

Si bien es cierto, que tal y como se desprende del artículo 9.1.c) LPH se exige que nos encontremos en un determinado ámbito de propiedad horizontal, por ello se debe tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 2014 en la cual se rechaza la posibilidad de constituir una servidumbre ya que tal y como había fijado anteriormente la Audiencia Provincial la zona o local afectado no era una parte integrante del edificio sujeto a propiedad horizontal.

³⁴ Estruch Estruch, J y Verdera Server, R.Ob.Cit.,p. 356.

6.4.4.2 La discusión sobre la aplicación del derogado artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal en el caso de acuerdos sobre instalación de ascensores:

Antes de su derogación, era frecuente que la jurisprudencia discutiese acerca de la aplicación del artículo 11 de la LPH (que se mantuvo en vigor hasta la reforma por la Ley 8/2013 y que ahora contempla el artículo 17.4 de la LPH) o el artículo 17.1 (actualmente 17.2 de la LPH) de los acuerdos referentes a la instalación de ascensores, en particular se planteaban conflictos acerca de si los disidentes estaban obligados a pagar o no los gastos. Por ellos se plantea en la Sentencia del Tribunal Supremo 21 de noviembre de 2008, en la que se resolvía acerca de si debían la totalidad de los propietarios hacer frente a los gastos que generase la instalación del ascensor o si por el contrario deberían hacer frente a los mismo, solo aquellos propietarios que votasen a favor del acuerdo y por tanto quedarían excluidos los disidentes tal y como pretende el artículo 11.2 de la LPH.

6.4.5 La distribución de los gastos entre los copropietarios de manera diferente a la que resulta de las cuotas de participación:

ESTRUCH ESTRUCH , J y VERDERA SERVER, R³⁵ han tenido en cuenta que si la junta de propietarios ha acordado que los gastos de la obra se fraccionen en varias anualidades y este método de pago ha sido previamente aceptado por la empresa que se encarga de la instalación del ascensor, puede darse la situación de que el importe que debe pagar cada propietario cada año sea inferior a doce mensualidades, a pesar de que el importe de la instalación pueda ser superior a doce mensualidad, y se debe, por lo tanto, tener en cuenta a la hora de realizar este fraccionamiento la subvenciones y ayudas públicas.

También es de importancia señalar lo que ocurriría en el supuesto donde se cuenta con dos escaleras independientes, en las cuales no se instala el ascensor en el mismo tiempo, este problema se resolvió en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 28 de marzo de 2019 , en la cual la comunidad va a contar con dos escaleras, la norte y la sur, en la sur ya se había instalado un ascensor, por lo tanto en este caso la comunidad de propietarios, tal y como falla la sentencia, exime del pago a los propietarios de la escalera sur de contribuir con los gastos de la escalera norte, justa reciprocidad de lo acordado en su día con la instalación del ascensor de la escalera sur.

³⁵ Estruch Estruch y Verdera Server, R. Ob. Cit., p. 352.

6.5 Servicios comunes de interés general y otros supuestos. La regla tercera del artículo 17 LPH

6.5.1 La evolución en el sistema de acuerdos: el ámbito de los acuerdos adoptados por las tres quintas partes de propietarios y cuotas:

En la original Ley de Propiedad Horizontal se observaba que los acuerdos se podían adoptar por unanimidad, y en numerosas sentencias puede contemplarse que se sigue haciendo alusión a que anteriormente se utilizaba la regla de la unanimidad para este tipo de acuerdos como en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 12 de julio de 2018, que establece que *“para la adopción del acuerdo de rehabilitación-modernización del sistema de calefacción adoptado en Junta era precisa la unanimidad de los propietarios”*

A pesar de observarse una notable rigidez en este planteamiento, la modificación no se llevó a cabo hasta casi treinta años después, con la ley 3/1990, de 21 de junio en la que se permite que cuando se trate de la supresión de barreras arquitectónicas que dificultasen el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representasen las tres quintas partes de las cuotas de participación, en la Ley de 8/1999, de 6 de abril se redujo el quórum para los acuerdos que pretendían la supresión de barreras arquitectónicas, sin embargo el quórum que se preveía para esos acuerdos se ampliará para acuerdos relativos a servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia y otros servicios de interés general, que debían ser comunes y el arrendamiento de servicios comunes que no tengan asignados un uso específico en el inmueble.

En este sentido, se plantearon una serie de conflictos: en primer lugar, los acuerdos de supresión del servicio de portería, de sustitución de portero personal por el sistema automático o un conserje, y de arrendamiento o venta de la vivienda que había sido ocupada hasta la fecha por el portero y en segundo lugar el acuerdo para la instalación del ascensor, pues bien, la doctrina consideraba que no era buena opción el acuerdo por unanimidad para este tipo de cuestiones, y ya desde la Ley 8/199, de 6 de abril, la jurisprudencia quiso dejar a un lado la regla de la unanimidad. La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, añadió el establecimiento o supresión de equipos o sistemas que tenían como objetivo la mejora de la eficiencia energética del edificio, sin embargo, la Ley 8/2013, de 26 de junio, introduce dos modificaciones en el régimen de acuerdo adoptados por las tres quintas partes de propietarios y cuotas, la primera de ellas será de un carácter formal, ya que acoge en una única regla los supuestos que anteriormente a la reforma del 2013 se

encontraban en distintos apartados, es decir, en una misma regla se van a encontrar el establecimiento o supresión de ciertos equipos o sistemas destinados a mejorar la eficiencia energética o hídrica del edificio y el arrendamiento de elementos comunes cuando no tengas asignado un uso concreto, en opinión de los autores ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R³⁶ el criterio que ha adoptado el legislador y que se encuentra en la regla tercera del artículo 17 de la LPH, se basa simplemente en la coincidencia en el quórum necesario.

La segunda modificación tiene un carácter sustancial, ya que se va a excluir del ámbito de la mayoría de tres quintas partes de propietarios y cuotas los servicios de ascensor.

6.5.2 El establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general:

Se ha sustituido la regla de unanimidad por la de tres quintas partes a la hora de adoptar este tipo de acuerdo, a pesar de que con su adopción se modificará el título constitutivo o los estatutos. Con la reforma de 2013, se intentó englobar en esta mayoría aquellos supuestos que planteaban problemas y en los que la jurisprudencia utilizó diversos criterios con el fin de evitar la unanimidad, ya que en muchas ocasiones se consideró que la realización de determinadas obras debía entenderse como un acto de administración que se debía regir por el sistema de la mayoría. Esto provocó muchos problemas en la práctica jurisprudencial, de forma que en un mismo supuesto de hecho en algunas ocasiones se consideraba que debía ser resuelto por la regla de la unanimidad y en otros casos por la regla de la mayoría y esto es lo que pretendió solucionar el apartado 2 del artículo 17 de la LPH cuando establece el criterio de tres quintas partes de las cuotas de participación para el establecimiento o supresión de servicios de portería, conserjería y vigilancia, como estimó en la Sentencia del Tribunal Supremo del 18 de julio de 2011 la cual consideró que el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería y vigilancia u otros servicios de interés general, a pesar de que supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, va a requerir el voto favorable de las tres quintas partes de propietarios.

El legislador enumera, aunque de forma ejemplificativa unos servicios comunes y de interés general y además cierra la enumeración con una remisión abierta a “*otros servicios de interés general*”. Si se tratan de servicios de portería, conserjería o vigilancia, la aplicación de la mayoría de tres quintos es automática e inmediata ya que se presupone que son servicios

³⁶ Estruch Estruch, J y Verdera Server, R. Ob. Cit. P. 367.

comunes de interés general, pero si es cierto, que, si se trata de un servicio distinto como, por ejemplo, el de jardinería, será necesario que se justifique que nos encontramos ante un servicio de interés general para aplicar dicha mayoría. Sin embargo, la norma no introduce ningún criterio sobre lo que significa “*interés general*”, ni tampoco hace referencia a si se tratan de servicios necesarios para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, por lo tanto, se podrá aplicar este régimen de tres quintos, también, por ejemplo, a la instalación de piscinas o instalaciones deportivas, de un jardín común de un aparcamiento para vehículos, de un parque infantil también de un sistema de cierre de una finca, aunque estos ejemplos no se podrán aplicar siempre ya que hay que estar a las circunstancias del caso y siguiendo la línea jurisprudencial de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2008 en la cual se viene a decir que una piscina es algo excepcional en la comunidad de propietarios, máxime si ésta es de reciente construcción y pudo haberse dotado inicialmente del servicio, por lo que para su instalación se requiere de unanimidad de todos los propietarios y si dicho acuerdo no se adopta por unanimidad, el mismo, será nulo.

Aunque generalmente y siguiendo la opinión de DOMÍNGUEZ LUELMO, A³⁷ el legislador ha aumentado el número de votos que se necesitaban para la instalación de este tipo de servicios. La reforma se ha referido a estos supuestos para abandonar la regla de la unanimidad, pero la mayoría requerida es ahora de tres quintas partes del total de los propietarios que representan las tres quintas partes de las cuotas de participación, frente a la mayoría simple que se aplicaba con el artículo 16 de la LPH, ahora derogado.

Actualmente se debe tener en cuenta que la mayoría de tres quintos que prevé el artículo 17 de la LPH se podrá llevar a cabo, aunque se modifique el título constitutivo o los estatutos, algo que no se podía realizar antes de la reforma del año 2013.

Si bien es cierto, que en opinión de ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R³⁸ si se atiende a la literalidad del artículo 17 de la LPH puede llegar a entenderse que un servicio común de interés general queda sometido a las exigencias de las tres quintas partes de propietarios y cuotas, pero les parece que esto impondría una mayoría cualificada para la adopción de algunos acuerdos que no corresponde con su incidencia en la vida de la comunidad.

³⁷ Domínguez Luelmo, A. Ob. Cit., p 247.

³⁸ Estruch Estruch, J y Verdera Server R. Ob. Cit., p. 380.

6.5.2.1 El establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general: la repercusión del coste:

Todos los propietarios están obligados a asumir sus costes, tanto de instalación como de conservación y mantenimiento. Por ello, estos costes deberán pagarlos tanto los propietarios que votaron a favor como los que se abstuvieron, votaron en contra o se encontrasen ausentes en la junta en la que se adoptó dicho acuerdo.

También corresponde una indemnización a los propietarios que se han vistos afectados por la realización de la obra, y cuyo consentimiento debe tenerse en cuenta a la hora de computar los votos a los efectos de obtener la mayoría de tres quintos, si bien es cierto como señala SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M^a P³⁹, en este sentido, la mayoría que se contempla es solamente de propietarios y no de las cuotas de participación.

6.5.3 El arrendamiento de los elementos comunes:

La regla tercera del artículo 17 de la LPH establece que se debe aplicar la mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignados un uso concreto, ya que la asignación de uso específico ha debido de ser puesta en los estatutos o en el título constitutivo, o adoptado mediante acuerdo unánime.

Como ocurrió con la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2012 en la que se solicitaba la nulidad de un acuerdo por el que la comunidad procedía a arrendar la vivienda del portero, sin contar con la unanimidad de los propietarios. La Audiencia Provincial entendió en un primer momento, que se requería la unanimidad de los propietarios, ya que la vivienda del propietario está afectada a un fin concreto, siendo necesario, por tanto, su desafectación, para lo cual se necesitará su aprobación en junta por unanimidad, ya que se trata de una modificación del título constitutivo.

No obstante, el Tribunal Supremo señaló que el título constitutivo enunció solamente el condominio indivisible de los comuneros, y por tanto, no sometió a la vivienda del portero a un uso específico, y es por ello que, su alquiler no entraña desafectación y en este supuesto debe admitirse la mayoría de tres quintas partes y en la Junta general extraordinaria, donde se acordó el alquiler de la vivienda del portero con el voto de un 87% de las cuotas de participación y de esta forma el Tribunal Supremo concluye que se debe tener en cuenta el artículo 17.1 de la LPH, es decir, de tres quintas partes del total de los propietarios, que a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación.

³⁹ Sánchez González, M^a P. Ob. Cit., p. 98.

6.5.3.1 El arrendamiento de elementos comunes que tengan asignado un uso específico

Respecto al arrendamiento de elementos comunes que tengan asignado un uso específico hay varias interpretaciones, ya que puede estar sometido a la regla de la unanimidad y a la mayoría de tres quintos, es decir, aplicando analógicamente el artículo 17.2 de la LPH, sin embargo, si se hubiera querido que todo arrendamiento de un elemento común (afectado o no), se sometiera a la mayoría de tres quintos de propietarios y cuotas, hubiera bastado con la eliminación de la asignación de un uso específico, en opinión de ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER,⁴⁰ en tercer y último lugar, se puede pensar que el arrendamiento de los elementos comunes que si tengan asignado un uso específico se pueda acordar por mayoría simple en segunda convocatoria, pero no sería adecuado alejarse tanto de la regla de la unanimidad cuando se pretenda alterar el destino que se refleja en los estatutos o en el título constitutivo.

En resumen, actualmente, la asignación de un uso específico o un elemento común debe haberse producido en los estatutos o en el título constitutivo, o adoptado mediante acuerdo unánime, el arrendamiento de un elemento común sin uso específico debe adoptarse mediante mayoría de tres quintos de propietarios y cuotas, por el contrario, el arrendamiento de los elementos comunes que sí tengan un uso específico, y por ende, se deberá modificar el título constitutivo y los estatutos, deben someterse a acuerdos adoptados por unanimidad.

6.5.4 La eficiencia del establecimiento o supresión de equipos o sistemas más diversos que los contemplados en el apartado primero del artículo 17 de la LPH que tengan como finalidad mejorar energética o hídrica el inmueble:

Con la ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, que reformó el artículo 17 de la LPH para así permitir que se adoptasen acuerdos de realización de obras e instalaciones de equipos o sistemas que tuviesen por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio, y así permitir reducir el coste de la factura energética.

Este acuerdo requerirá del voto favorable de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas y estos mismos acuerdos obligan a todos los propietarios, sin embargo, si los equipos tienen un aprovechamiento privativo, para adoptar el acuerdo bastará únicamente del voto favorable de un tercio de propietarios y cuotas.

⁴⁰ Estruch Estruch, J y Verdera Server, R.Ob.Cit., P. 395.

6.5.4.1 La relación con la regla primera del artículo 17 de la LPH:

En este ámbito se pueden encontrar varias paradojas, ya que si se tiene en cuenta el apartado primero se va a facilitar la adopción mediante la reducción del quórum exigible, pero se verán obligados a discriminar la repercusión de su coste y a omitir la aplicación del voto presunto, sin embargo, si se tiene en cuenta el apartado tercero del artículo 17 LPH, a pesar de tratarse de un quórum superior (tres quintos) no se podrá hablar de la omisión del voto presunto y de la exclusión en cuanto a la repercusión de los costes. Por tanto, en ocasiones será más positivo para la comunidad adoptar un acuerdo conforme a la regla tercera que a la primera del artículo 17 LPH.

6.6 Las nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas en función de las condiciones del inmueble: regla cuarta del artículo 17 LPH

La Ley de Propiedad Horizontal, antes de la reforma del año 2013, ya contemplaba la posibilidad de adoptar acuerdos para este tipo de obras que no podían ser exigidas por ningún propietario, sino que requerían de la adopción del acuerdo por la comunidad y una vez adoptado el acuerdo se empezaban a realizar las mejoras, resultando obligado a costear estas obras el propietario de los pisos o locales en el momento de ser exigidas las cantidades para su realización. Se exoneraba de sufragar el pago de la mejora a los propietarios que votasen en contra, pero para ello, la cuota de instalación debía superar las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, además de no poder tratarse de una obra que mejorase la accesibilidad de personas discapacitadas. Si la persona que había votado en contra pretendía participar en la innovación debía abonar su cuota en los gastos que correspondiesen a la realización y mantenimiento debiéndose aplicar para ello el correspondiente interés legal, además de obtener el consentimiento del propietario, que debía de ser expreso.

Los asuntos correspondientes a mejoras e innovaciones se contemplaban en el derogado artículo 11 de la LPH, sin embargo, actualmente se contempla en el apartado cuarto del artículo 17 de la LPH que contiene una regulación semejante a la que establecía el artículo 11 de la LPH, pero con la novedad de que los acuerdos para adoptar las decisiones a las que hace alusión el artículo se deben adoptar por la mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y de cuotas.

6.6.1 Concepto de innovación, nueva instalaciones, servicios y mejoras:

Por innovación, nueva instalación, servicio o mejora se entiende aquella actuación realizada por la comunidad de propietarios, pero sin ser necesarias para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, según su naturaleza, concepto que puede encontrarse en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 27 de febrero de 2008, que entiende por innovación, nueva instalación, servicios y mejoras *“aquellas obra y servicio que supone una elevación de tales condiciones, haciendo más beneficioso a la comunidad el uso y disfrute de las cosas o elementos comunes que vengan justificados por el mantenimiento y rango de inmueble”*.

La jurisprudencia ha hecho hincapié en la importancia de diferenciar si se trata de una obra o innovación necesaria o no, asunto que fue tratado en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 29 de marzo de 2019 en la que se establece finalmente que la instalación de una fachada ventilada no es una obra de accesibilidad o conservación, debido a que se descarta que haya habido un requerimiento de la Administración para la instalación de una fachada ventilada y tampoco puede considerarse esta obra como una obra necesaria para el adecuado mantenimiento y conservación del edificio, pues aceptando que con ella se mejoran dichos mantenimiento y conservación, no es una obra necesaria para conseguirlo, ya que con un presupuesto menor se puede acometer la obra de reparación de las deficiencias detectadas por el Informe Técnico de Edificación.

Por lo tanto, ante la ausencia de un concepto claro en nuestro Ordenamiento de lo que se debe entender por innovación, la doctrina, como es el caso de ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R⁴¹ hace uso de un concepto amplio de la misma, y las identifica con las mejoras, incluyendo las útiles y las de lujo. Sin embargo, se ha tratado de separar el concepto de innovación y de mejora y por ello entenderán las innovaciones como *“aquellas que alteran la situación preexistente de la cosa, como estado de hecho o de derecho”* y definen las mejoras como *“aquellas que proporcionan un mayor valor al edificio, bien acrecentando su utilidad, posibilidades de goce y capacidad de rendimiento, bien perfeccionándolo en su aspecto accidental para mayor recreo y comodidad de las personas”*. Por lo tanto, si se separan estos conceptos, se debe tener en cuenta que el artículo 17.4 de la LPH se refiere a las obras destinadas a mejorar la habitabilidad del edificio en lo que se refiere a su utilidad y en la comodidad que el inmueble les puede proporcionar.

⁴¹ Estruch Estruch, J y Verdera Server R. Ob. Cit., p. 418.

En atención a los costes se entiende que si la obra es de obligado cumplimiento deberán ser asumidos por todos los propietarios, asunto que se refleja en la Sentencia de 25 de abril de 2019 de la Audiencia Provincial de Cádiz, que hace referencia a los costes que deben soportar los propietarios y establece que al ser las obras de obligado cumplimiento deben ser costeados por la totalidad de los propietarios conforme al coeficiente de participación o el sistema de reparto del gasto establecido en la Comunidad para los gastos comunes, limitándose el acuerdo de la Junta de Propietarios a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono, no pudiendo la Junta de Propietarios negarse a una reparación necesaria de un elemento común, e imponiéndose a los propietarios de una Comunidad.

6.6.2 Innovaciones requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio:

El artículo 17.4 LPH admite que cualquier propietario pueda exigir las innovaciones para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, aunque dichas innovaciones deberán adoptarse en un acuerdo de tres quintos de propietarios y de cuotas, estribando el problema principal en si estas obras no se requieren para la adecuada conservación del edificio, no obstante, en este caso también se requerirá el voto de tres quintos de propietarios y de cuotas.

6.6.3 Forma de adoptar el acuerdo:

Inicialmente, antes de la reforma introducida por la Ley 8/ 2013, de 26 de junio, el artículo 17 LPH no se encargaba de regular estas actuaciones y no hacía mención a las mayorías requeridas para adoptar el acuerdo ya que simplemente hacía mención a la forma de pago de las innovaciones por los propietarios, por lo tanto, para adoptar el acuerdo dependía de la materia de la que se tratara, y por tanto, se podía acordar, o bien por unanimidad si afectaba al título constitutivo o los estatutos, o bien por mayoría de tres quintos si no se afectaba a ninguno de los dos, o también se podía requerir una simple mayoría. Pero el artículo fue modificado y se ha introducido en el mismo la alusión a las mayorías necesarias para la adopción del acuerdo, por tanto, desde el año 2013, se exige que el acuerdo solamente se adopte por mayoría cualificada de tres quintas partes del total de los propietarios que representen a su vez las tres quintas partes del total de las cuotas de participación.

Siguiendo la tesis de CARRASCO PERERA, A⁴² que entiende que si la junta está bien constituida en primera convocatoria si asisten la mayoría de propietarios, si se obtiene la mayoría de los votos de los propietarios y de cuotas se entenderá adoptado el acuerdo, si no se obtienen los votos requeridos no existe segunda convocatoria para intentarlo nuevamente.

Sin embargo, esa mayoría de tres quintas partes de propietarios y cuotas se exigirá cuando la actuación incide en elementos comunes y afecta a los estatutos y al título constitutivo, pero si la innovación no tiene esa trascendencia como por ejemplo, pintar una zona común, y no es exigido por el deber de conservación se podrá adoptar el acuerdo por mayoría simple en segunda convocatoria, tal y como se refleja en el artículo 17.7 de la LPH, ya que en primera convocatoria debe existir una mayoría de cuotas que representen más de un 50% del porcentaje total, por lo tanto, en primera convocatoria se requerirá que voten más de la mayoría de propietarios, en segunda convocatoria no es necesario ningún requisito de forma para la validez de acuerdo, tal y como contempla la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 13 de enero de 1998 .Los propietarios disidentes o los que se abstengan no se computarán.

6.6.3.1 Aplicación del voto presunto a la regla cuarta del artículo 17 de la LPH:

Lo que se pretende es aplicar la regla octava del artículo 17 de la LPH, pero esto puede suscitar varias preguntas, como aquella acerca de si se puede asociar el concepto de disidente de la regla cuarta con el propietario que no ha votado expresamente a favor del acuerdo que se prevé en la regla octava del artículo 17 de la LPH, y el otro problema será en si los casos que se prevén en la regla cuarta necesitan a misma solución.

Siguiendo la tesis de DOMÍNGUEZ LUELMO, A⁴³ el propietario disidente no estaría obligado a que se le repercuta el coste de la instalación o de la obra ya que no ha votado expresamente a favor del acuerdo.

En el artículo 17, tanto en su regla primera como en la octava se aluce a *“los propietarios que no hubieran votado expresamente en la junta a favor del acuerdo”* por lo tanto en este precepto se incluirán a los propietarios que no asistieron a la reunión, los que se ausentaron en el momento de votar, y los que votaron en contra, en blanco o se abstuvieron.

⁴² Carrasco Perera, A. Ob. Cit., p. 665

⁴³ Domínguez Luelmo, A. Ob.Cit., p. 252.

El concepto de disidente no es tan amplio, y merece ser calificado como disidente el propietario que se opone en la junta, pero no el que se abstiene, por lo tanto, los propietarios que se ausentaron o no asistieron, no serán considerados disidentes, a excepción de que en el momento posterior se opongan al acuerdo. A estos efectos habrá que estar a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 2013 que aclara los legitimados para impugnar los acuerdos de la junta de propietarios y legitima a los propietarios que hubieran salvado su voto en la junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubieran sido privados de su derecho de voto.

Al propietario disidente no se le tendrá por obligar a impugnar el acuerdo judicialmente para que así no tenga por qué pagar la instalación si el importe de la misma excede de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, si bien es cierto que será importante calificar la actuación de necesaria o no, para que así la disidencia sea o no relevante a la hora de exceptuarles del pago, ya que si se trata de un instalación necesaria, el propietario, en este caso si deberá impugnar el acuerdo judicialmente si el propietario considera que no es necesaria, ya que si la actuación llega a serlo el propietario aunque se reputare disidente, deberá estar obligado al pago de los gastos, no obstante, deberá aceptarse su pretensión y calificarse de no necesaria para eximirle del pago de los gastos.

En resumen y aplicando la regla cuarta del artículo 17 de la LPH cabe decir que, si la cuota de instalación es superior a tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, los disidentes no deberán pagar los costes y por ende no puede aplicarse el voto presunto, sin embargo, si la cuota de instalación no supera las tres mensualidades de gastos comunes, todos los propietarios deberán abonar su coste y por lo tanto se puede aplicar el voto presunto.

6.6.3.2 Posibilidad de privar de la mejora al disidente:

En relación con el artículo 17.4 de la LPH el disidente no está obligado a pagar el coste de la instalación, pero hay casos en los que no se les puede privar del uso de la utilización como ocurre en muchas innovaciones de lujo introducidas en el portal, y de cuyo uso no se puede privar a ningún propietario.

Por lo tanto, los derechos que ostentan los disidentes en las innovaciones versarán en que podrán tomar decisiones sobre los elementos comunes, pero por lo que respecta a la reglamentación de su uso el disidente no podrá tener acceso a ello.

6.6.3.3 La participación posterior del disidente en las ventajas de la innovación:

Viene reflejado en apartado segundo del artículo 17.4 de la LPH donde se da la posibilidad de participar en las ventajas de la innovación, en cualquier tiempo, por lo que no se está sujeta a plazo ni limitación por parte de los que si votaron a favor del acuerdo, este precepto alude a los casos en los que el propietario disidente ha sido privado con anterioridad al uso de la innovación, pero lo cierto es que este tema ha acarreado problemas, ya que no es clara la proporción en la que el disidente debe contribuir al pago de tales gastos. El importe deberá ser actualizado cuando el propietario decida hacer uso de la innovación, aplicándosele el correspondiente interés legal.

6.6.3.4 El consentimiento expreso del propietario afectado:

La regla cuarta del artículo 17 de la LPH indica 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.

Por tanto, la ley va a exigir literalmente el consentimiento expreso para realizar la innovación y ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R⁴⁴ entienden que aunque el propietario afectado por la innovación no manifieste su oposición al acuerdo en el plazo de 30 días, la innovación no podría realizarse ya que la ley exige el acuerdo y el consentimiento expreso del propietario.

6.7 Acuerdos que afecten al título constitutivo o a los estatutos de la comunidad. La regla de la unanimidad: la regla sexta del artículo 17 LPH

6.7.1 La evolución de la regla de la unanimidad:

En su redacción original, el artículo 16 de la LPH entendía que había dos tipos de quórum para la adopción de acuerdos: la unanimidad, para la aprobación y modificación del título constitutivo o los estatutos y para el resto de acuerdos se necesitaría el voto de la mayoría de los propietarios que representaran la mayoría de las cuotas de participación en primera convocatoria.

Por lo tanto, el artículo 17.6 de la LPH después de la reforma del 2013 indica 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,*

⁴⁴ Estruch Estruch, J y Verdera Server, R. Ob. Cit., p. 446.

requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.”

Entiende DOMÍNGUEZ LUELMO, A⁴⁵ que cuando se refiere a la modificación del título constitutivo se puede entender en un sentido doble, en primer lugar, se puede entender el título constitutivo como un negocio jurídico de carácter dispositivo y en otro sentido la realización de ciertas obras que afectaban al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo.

La unanimidad se exigirá únicamente para los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en los estatutos o el título constitutivo. La expresión formal de la regla es semejante a la de la Ley de 1960, pero los supuestos de mayoría cualificada reducen el ámbito a la aplicación de la regla de la unanimidad.

6.7.2 El sentido de la exigencia de la unanimidad:

Con la exigencia de unanimidad se ha tratado de proteger al propietario, ya que cuantos más propietarios se necesitasen para llevarse a cabo la aprobación de todos los acuerdos, mayor seguridad tendrá el propietario de que no se hará nada contra él, no obstante esta situación, a su vez podría afectar a la comunidad y a la adopción de actuaciones que beneficien a la mayor parte de los propietarios, y así, tras la reforma por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la Ley de Propiedad Horizontal ha aumentado los casos de actuaciones obligatorias, donde no será necesario el acuerdo de la junta y por tanto no se necesitará de un quórum concreto.

En lo que se refiere a las actuaciones no obligatorias, la regla de la unanimidad se va a poder llevar a cabo cuando se trate de una modificación del estatuto jurídico de la propiedad. Si se trata de modificaciones que afectan a elementos comunes, se exige, también la unanimidad de los copropietarios, en opinión de GUILARTE GUTIÉRREZ, V y CRESPO ALLÚE, F⁴⁶ cuando se trata, por ejemplo, de un patio de luces que quiere ser ocupado por una parte de los propietarios para realizar una obra, no podrá serles denegado su uso ya que existe el derecho de uso de los elementos comunes, pero aun existiendo consentimiento de la comunidad, si se acredita que la obra puede causar un perjuicio, se podrán ejercitar acciones para evitar dichos perjuicios

⁴⁵ Domínguez Luelmo, A. Ob. Cit., p. 242

⁴⁶ Guilarte Gutiérrez, V y Crespo Allué, F. *Código de Propiedad Horizontal*. Navarra: Aranzadi, 2016, p. 42.

En muchas ocasiones se pudo observar abuso de derecho, donde en acuerdos en los que se requiere unanimidad, se consideraba que el voto de una persona que votaba en contra se había realizado con abuso de derecho ya que no obtenía ningún beneficio, en este sentido cabe mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2008, donde se considera que el voto en contra de un acuerdo es considera como un abuso de derecho ya que en su oposición no hay argumentos suficientes. Este problema se podría resolver acudiendo a un procedimiento de equidad o un juicio ordinario, es decir que se podría suplir la regla de la unanimidad por la autorización judicial, esto se ha llevado a cabo en la práctica como se contempla en la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de maro de 2003 así lo determinó.

También el Auto del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 2017 que se fundamenta en que no existió ningún acuerdo de la Comunidad de Propietarios autorizando por unanimidad la ejecución de las obras en la fachada del edificio que finalmente realizaron los demandados. Tampoco se impugnó ninguna de las actas. Igualmente, considera acreditado que todos los interesados eran plenamente conscientes de que para la ejecución de las obras en cuestión era necesario que el acuerdo autorizándolas se adoptase por unanimidad, y que tal acuerdo no existía; así como que la Comunidad de Propietarios exteriorizó su voluntad contraria a dichas obras ejercitando acción para la suspensión de la obra nueva en el correspondiente proceso.

6.7.3 El ámbito de aplicación:

La unanimidad se aplicará con carácter restrictivo, debido a la imperatividad práctica del mismo. Se exigirá unanimidad en la adopción de acuerdos en los que se apruebe o modifique las reglas del título constitutivo o en los estatutos, pero no será exigida la unanimidad cuando se trate de la adopción de acuerdos que impliquen la modificación o aprobación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos. No obstante, en la mayor parte de los supuestos en los que se ha omitido la regla de la unanimidad han sido en los casos en los que se trataba de obras menores, aunque, algunos tribunales han considerado que la utilidad colectiva para el adecuado uso de las cosas comunes con un gran número de disidentes excluye la regla de la unanimidad como puede encontrarse en la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2015 o de la Audiencia Provincial de Toledo de 13 de octubre de 1998

También se ha dado el caso de confrontaciones a las que se ha llegado por el hecho de no haber sido el acuerdo adoptado por unanimidad, como es el caso de la Sentencia de 16 de

diciembre de 2014 del tribunal supremo, en la cual el demandante interpone la sentencia para que se declare la nulidad del acuerdo en el cual se autoriza a los vecinos del lado derecho para sustituir la bajante de pluviales y más cercana al hueco de la escalera, por una mixta de pluviales y residuales, debido a que no se adoptó por unanimidad, la sentencia de la Audiencia desestimó la demanda ya que considera que no se estaba modificando el título constitutivo o los estatutos y por ende no había base legal para exigir la unanimidad, no obstante finalmente el Tribunal Supremo falló en favor de la Comunidad de Propietarios ya que considera que esta obra ha sido realizada para la mejora de un elemento común, por lo tanto al no modificar título constitutivo y estatutos, se podrá aprobar por 3/5 o mayoría cualificada. También la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de septiembre de 1981 que entiende que dentro del régimen de propiedad horizontal existen elementos comunes que constituyen la propiedad individual del piso o local, y otros servicios que cumplen una función comunitaria y que los propietarios se encargan de su aprovechamiento y utilización, en opinión de INFANTE LOPE, J⁴⁷ pueden ser desafectadas y lo mismo ocurre con cualquier elemento privativo que podrá ser transformado en elemento común, en ambos casos se requerirá de la modificación del título constitutivo y que por lo tanto requiere del acuerdo unánime de los propietarios. Se entiende por elementos comunes el suelo, vuelo, las fachadas, el portal, las escaleras, las porterías, recintos destinados a ascensores, etc.

En definitiva, se aplicará la unanimidad cuando se produzca una actuación que afecte al título constitutivo o a los estatutos y no haya una norma que aluda a otra mayoría distinta, no solo en lo que se refiere al artículo 17 de la LPH, si no a cualquier otro artículo de la LPH, como se puede observar en la Sentencia de 17 de diciembre de 2013 de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife que argumenta que “ *la alteración de la estructura del edificio o de las cosas comunes (entre las que se encuentra la fachada) afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo (unanimidad, según el art. 17.1º)*”

Y en la sentencia del 17 de junio de 2019 de la Audiencia Provincial de Barcelona, en la que se adopta por unanimidad el acuerdo para la instalación una salida de humos en el patio de luces de la comunidad de propietarios.

⁴⁷ Infante Lope, J. *Todo sobre las Comunidades de Propietarios*. Barcelona: De Vecchi, 2003, p. 40.

En opinión de GUILARTE GUTIÉRREZ, V y CRESPO ALLUÉ, F⁴⁸ si se vulnerase la regla de la unanimidad, dará lugar a la anulabilidad del acuerdo, pero en ningún caso se producirá la nulidad de pleno derecho.

6.7.3.1 La aprobación o modificación del título constitutivo y los estatutos:

En el artículo 17, en su apartado sexto, indica que no toda incidencia en el título constitutivo o en los estatutos necesita de unanimidad, ya que la propia ley hace referencia a *“la aprobación o modificación de las reglas contenidas”*, por lo tanto, no toda modificación de los estatutos deberá someterse a unanimidad, sino solamente las modificaciones de normas que afectan a los derechos de los propietarios directamente, como se puede entender de la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 2016, en la que se considera que para el acuerdo en el cual se aprueba el aumento de las cuotas de participación y en el que, por tanto, se modificará el título constitutivo y los estatutos, exige unanimidad, no obstante, no afectará la regla de la unanimidad a la modificación de normas que estén incluidas en los estatutos y por ello tengan el carácter de estatutarias, por lo tanto, si no existen estatutos en sentido formal, todos los acuerdos que haya sobre la materia estatutaria podrán ser tomados por mayoría, pero no deberán de afectar al título constitutivo.

En cuanto a la modificación de los estatutos, CARRASCO PERERA, Á⁴⁹ considera que no están sujetos a las reglas de las modificaciones estatutarias aquellos extremos que versen sobre cláusulas estatutarias que sea simplemente declarativa de lo dispuesto en la ley.

Si se trata de acuerdos que se refieren al título constitutivo, no se trata de acuerdos expresamente de la Propiedad Horizontal, ya que no existía antes de realizarse el acuerdo, por tanto, es más sencillo considerar estos acuerdos de actos fundacionales y por lo tanto no se someterán al régimen de unanimidad. En los casos de segregación, agrupación o agregación de pisos o locales también será necesario el acuerdo unánime.

Jurisprudencialmente ha sido analizado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2013 que declara que la fachada tiene carácter de elemento común y por lo tanto la realización de obras que afecten a elementos comunes, exigen en general, unanimidad de todos los propietarios, sin que la obtención de una licencia administrativa de ejecución de obra pueda eximir del cumplimiento de esta exigencia.

⁴⁸ Guilarte Gutiérrez, V y Crespo Allué, F. Ob. Cit., p. 202.

⁴⁹ Carrasco Perera, A. Ob. Cit., p. 627.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de abril de 2006 establece que la colocación de una o dos puertas de entrada para los vehículos de la comunidad y así evitar la entrada en el aparcamiento de personas ajenas al edificio, no va a suponer la alteración del título constitutivo por lo que para la adopción de este acuerdo no se va a requerir unanimidad.

6.7.3.2 La modificación de la cuota de participación:

La modificación de las cuotas de participación, que deben constar en el título de constitutivo se puede producir a través de dos acuerdos, el primero de ellos conforme a la mayoría de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas, cuando se trate de la modificación de las cuotas de participación debido a que se ha producido la división material de los pisos locales y anejos, cuando se produzca un aumento de la superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, por la disminución por segregación de alguna parte, por la construcción de nuevas plantas, o por cualquier alteración de la estructura del edificio, incluyendo el cerramiento de terrazas o de la envolvente,, pero también se podrá modificar la cuota de participación conforme a la regla de la unanimidad⁵⁰, siguiendo la tesis de ESTRUCH ESTRUCH, J y VERDERA SERVER, R. También se podrá adoptar por unanimidad cuando se trate de la modificación de la cuota en supuestos distintos a los mencionados, es decir supuestos distintos a los del artículo 10 de la LPH.

6.7.5 La forma de adopción del acuerdo:

Siguiendo las pautas del artículo 1278 del Código Civil, no exige una forma solemne para el consentimiento, solamente se exige que todos los propietarios estén de acuerdo, por lo que dicho consentimiento puede ser expreso o tácito, prestarse con anterioridad o con posterioridad a la actuación, además se podrá hacer uso del sistema de voto presunto que hace mención la regla octava del artículo 17 de la LPH.

El problema viene dado en relación con las abstenciones en la votación, sobre todo con lo que respecta a la regla de la unanimidad, en la que el acuerdo debe ser adoptado por el voto de todos los propietarios que deben votar a favor, a día de hoy se entiende que aunque la unanimidad venga a significar que debe ser la totalidad de votos a favor, debe entenderse también que viene a significar como la ausencia de votos en contra y por tanto con la abstención no se impide que se llegue a unanimidad, por lo que si el resto de propietarios, excluyendo a los que se abstuvieron, manifiestan su conformidad con el acuerdo, de modo

⁵⁰ Estruch Estruch, J y Verdera Server, R. Ob.Cit., p. 483.

expreso o presunto, la abstención de uno o varios de los propietarios que se encuentren en la Junta no va a impedir la válida adopción del acuerdo, ya que sino la abstención de un solo propietario podría acarrear la no adopción del acuerdo y se acabaría equiparando la abstención al voto en contra, lo que no estaría justificado y no conllevaría beneficios para la comunidad, ya que con la abstención de algunos propietarios, ésta vería como sería imposible la realización de determinadas obras que requieran de unanimidad. En definitiva, la unanimidad no se podrá alcanzar cuando el propietario haya votado en contra o cuando se encuentre ausente a pesar de haber sido debidamente notificado y manifieste su discrepancia al cabo de 30 días naturales, no obstante, el propietario que se abstiene no se puede interpretar como ausente y por ende una vez notificado no podrá discrepar del acuerdo.

No obstante, no se debe olvidar que el cómputo que se realiza de la unanimidad no corresponde con el régimen del resto de acuerdo ya que en el resto el propietario que se abstiene no se computa como voto favorable, ni una notificación posterior le permite dar su consentimiento.

Para que la decisión adoptada se tome como acuerdo debe haberse celebrado una junta, es decir la existencia de un procedimiento colegial, si no es se celebra la junta se trataría de un “*pseudoacuerdo*” y por lo tanto impugnabile, es por ello que, no existe el acuerdo mediante notificación escrita o respondiendo un cuestionario escrito depositada en el buzón de cada piso.

6.7.6 La repercusión de costes:

Salvo que se incluya alguna cláusula de exención de gastos, los mismos deben ser abonados por la totalidad de los propietarios, en función de su cuota de participación.

6.8 La regla de cierre. La regla Séptima, párrafo primero del artículo 17 LPH

6.8.1 Precisión terminológica:

En la regla séptima del artículo 17 de la LPH se habla de dos quórumos distintos para adoptar el acuerdo, dependiendo de si se trata de primera o segunda convocatoria, no obstante, es preferible en la práctica hablar de mayoría simple.

Para la adecuada calificación de los quórumos a los que hace referencia la doctrina se debe mencionar la primera y la segunda convocatoria, en la primera la válida adopción de un acuerdo deriva de la mayoría del total de los propietarios y cuotas y en la segunda

convocatoria no se puede hablar de un quórum específico y por lo tanto se puede adoptar el acuerdo por una mayoría carente de cualquier calificación.

6.8.2 La dualidad de convocatorias:

A diferencia de lo que ocurre con el resto de preceptos del artículo 17 de la LPH, en su apartado séptimo la exigencia de mayoría para la adopción del acuerdo carente de quórum se va a diferenciar dependiendo de la convocatoria en que se encuentre.

Para la válida constitución de la junta en primera convocatoria se va a exigir la concurrencia de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas de participación, a su vez, y en segunda convocatoria va a exigirse la concurrencia de algún propietario, ya que no hay sujeción a quórum y para la válida adopción del acuerdo se exige en primera convocatoria el voto de la mayoría del total de los propietarios que representes a su vez, la mayoría de las cuotas de participación y en segunda convocatoria se exige el voto de la mayoría de los propietarios que asisten a la junta.

En algunos sentidos los criterios de la LPH para la válida constitución de la junta de propietarios se dirigen a promover la participación de los propietarios en la deliberación y no a la adopción de acuerdos, aunque en segunda convocatoria se antepone el derecho de los propietarios involucrados en el régimen comunitario a adoptar las decisiones que atañen al colectivo por encima del derecho del resto a ausentarse.

6.8.3 Ámbito de aplicación:

Todo acuerdo que no tenga previsión expresa se debe incluir en el apartado séptimo del artículo 17 de la LPH y por lo tanto mediante la mayoría que se exige en segunda convocatoria se entiende que no hay acuerdo que quede sin identificación de la mayoría que se exige para su adopción.

6.8.4 Forma de adoptar el acuerdo:

El acuerdo que se adopta en primera convocatoria tiene en consideración el número total de propietarios y se rige por los mismos criterios que el resto de preceptos que el artículo 17 de la LPH, por tanto, será necesario, primeramente, la constitución válida de la junta, y después que exista un acuerdo, es decir que haya habido más votos a favor que el resto de los asistentes, las abstenciones no serán votos a favor, no obstante, cabe acudir al mecanismo del voto presunto.

En la segunda convocatoria, la adopción del acuerdo se tomará en cuenta solamente con los propietarios que han asistido a la junta, no obstante, no se trata de una segunda oportunidad para la adopción del acuerdo, por lo tanto, si la junta de propietarios se reúne en primera convocatoria no será necesario que lo haga en segunda y la segunda convocatoria solo se llevará a cabo si en primera convocatoria no concurriesen la mayoría de propietarios y cuotas, por lo que si concurriesen ambos no sería necesaria la segunda convocatoria.

6.8.5 La repercusión de los costes derivados del acuerdo:

Salvo que concurra una cláusula de exención de costes, los mismos deberán ser abonados por todos los propietarios teniendo en cuenta su cuota de participación o lo establecido, y además, los disidentes no quedarán exonerados de pagar los costes.

7. LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL ARTÍCULO 18 DE LA LPH:

7.1 Origen y modificaciones

En opinión de CANO ALSÚA, A⁵¹ la Ley de 1960 brindaba una regulación que era suficiente para constituir el sistema jurídico que presidía y gobernaba las relaciones en la comunidad de propietarios y así mismo permitía que se modificasen ciertos derechos y deberes de los propietarios, siempre que no contravengan las normas de derecho necesario.

El artículo 18 de la LPH actual, es consecuencia de la reforma por la Ley 8/1999, de 6 de abril, en la que se introdujeron multitud de novedades, estableciendo como causas de impugnación la grave lesión para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, el abuso de derecho y el grave perjuicio para cualquier propietario, antes de esta reforma se reconocía, también, serán impugnables los acuerdos contrarios a la ley y a los estatutos. Con esta modificación, por lo tanto, se van a ampliar las causas de impugnación de los acuerdos, ya que no solo se podrán impugnar aquellos acuerdos contrarios a la Ley y los estatutos, sino también aquellos que produzcan una grave lesión para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, el abuso del derecho y el grave perjuicio para cualquier propietario, las acciones de nulidad se someten a plazos de caducidad más o menos extensos.

⁵¹Cano Alsúa, A “La impugnación de acuerdos de la comunidad de propietarios, ¿Cómo y por qué se puede impugnar un acuerdo?”. *Revista del sector inmobiliario*, núm 165, 2016, p. 14.

El concepto de impugnación, siguiendo la tesis de CANO ALSÚA, A⁵² es una manera de combatir, reclamar, refutar, para así ejercer los derechos que tienen contemplados los propietarios como símbolo de pertenencia a un conjunto, a una sociedad.

La regulación del procedimiento de impugnación se remite a la legislación procesal y con la reforma de la Ley de 1999 se va a admitir la legitimación para impugnar dichos acuerdos no solo a los propietarios disidentes, sino también a los ausentes por cualquier causa, a los que hubieran salvado su voto en la junta, a los que hubieran sido privados del derecho a voto indebidamente, si bien es cierto, que para poder impugnar un acuerdo se debe estar al corriente de pago de todas las deudas con la comunidad o haber procedido a su consignación judicial y por lo que respecta al plazo de impugnación será de un año o tres meses, dependiendo de la causa por la que se impugna, anteriormente a esta reforma el plazo era de 30 días.

LOSCERTALES FUERTES, D⁵³ ha opinado que le compete establecer la nulidad o anulabilidad de los acuerdos al Juez de instancia correspondiente en el juicio ordinario de impugnación, es por ello que no compete declarar la nulidad de un acuerdo a los propietarios, y solamente podrán limitarse a acudir al proceso judicial de impugnación del artículo 18 LPH, siempre que circunstancias allí previstas, concretamente a través del proceso ordinario que se prevé en el artículo 249.1.8º LEC, debiendo también conseguir el 25% de las cuotas o la cuarta parte de los propietarios y convocar otra Junta de la Comunidad, para que en esta nueva Junta modifique los acuerdos con los que el propietario se haya disconforme.

El juez fallará respecto de si se trata de un acuerdo nulo o anulable, no obstante, en el régimen de Propiedad Horizontal no existen acuerdos nulos de pleno derecho y por lo tanto se tratarán de acuerdos anulables, esto se ha atisbado en la jurisprudencia, como la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2014 o la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 2007, en las que se vulnera la LPH, sin embargo, si el acuerdo ha vulnerado la normativa de otra ley diferente, como es el caso de la Seguridad Social, entonces si se tratan de acuerdos nulos de pleno derecho como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010.

⁵² Cano Alsúa, A. Loc. Cit., p. 15.

⁵³ Loscertales Fuertes, D. Loc. Cit., p. 28.

7.2 La protección de los terceros. Nulidad e ineficacia

Los terceros, según el artículo 18 en su apartado segundo LPH, carecen de legitimación para impugnar acuerdos, es por ello que se considera que, si el acuerdo afecta a derechos que no se encuentran regulados por la Junta, se hablará de acuerdos que son pseudoacuerdos, por lo tanto, no podrán exigir la nulidad de un acuerdo erga omnes.

7.3 Los acuerdos no impugnables

7.3.1 Los acuerdos negativos:

Solo se podrá acordar la impugnación de acuerdos negativos cuando el actor tuviera derecho a emitir un acuerdo positivo, como por ejemplo el caso de la denegación del permiso para instalar una terraza, cuando anteriormente al resto de propietarios si se lo hubiesen concedido.

7.3.2 Los acuerdos ratificatorios o convalidatorios de acuerdos anteriores:

CARRASCO PERERA, A⁵⁴ los define como aquellos acuerdos que reproducen el contenido de un acuerdo anterior, cuando el segundo acuerdo se haga cargo de aspectos referidos a la ejecución del primer acuerdo, este segundo acuerdo no podrá ser impugnado si el motivo que se alega es el mismo que se alegó para impugnar el primer acuerdo.

7.3.3 Los acuerdos convalidados o revocados por acuerdos posteriores:

Si el acuerdo ha sido revocado por la junta antes de la interposición de la acción y la acción de impugnación carece de objeto, se considerará abuso de derecho y lo mismo ocurrirá si el acuerdo inválido ha sido convalidado posteriormente por la Junta. Por lo tanto un acuerdo que ha revocado otro anterior que no ha sido impugnado puede ser impugnado, es por ello que la convalidación de un acuerdo impugnado limita la causa de invalidez del primero y la Junta solo podrá convalidar sustituyendo un acuerdo por otro posterior.

7.4 Las causas de impugnación de los acuerdos sociales contemplados en el artículo 18 LPH

7.4.1 Derecho a impugnar los acuerdos. Acuerdos nulos y anulables:

Se trata de un derecho individual, es decir, tendrá la finalidad de proteger derechos individuales y no supraindividuales. Por lo tanto, los acuerdos podrán impugnarse por los propietarios ausentes y por los que si asistieron pero votaron en contra, respecto a la

⁵⁴ Carrasco Perera, A. Ob. Cit., p. 709.

abstención, en opinión de CANO ALSÚA, A⁵⁵ no sería válida, debido a que no se puede calificar ni como abstención ni como propietario ausente, por lo que para poder impugnar será necesario el voto en contra del propietario que si ha acudido a la Junta.

En caso de copropiedad, deberá ser designado uno de los propietarios para que vote, pero quedando vinculado el resto a la decisión. En caso de usufructo, el usufructuario se encargará de representar al propietario y vincularle con su voto.

Por lo que respecta a los acuerdos nulos o anulables se diferencian en relación a si violan una norma imperativa o estatutaria, si bien es cierto que en la reforma de 1999 de LPH prescinde de calificarlo.

La acción de nulidad estará sujeta a plazo de caducidad, es una acción constitutiva, sin embargo, hay una excepción, que es la que pretende una acción de nulidad radical, que no está sujeta a plazo de caducidad, pero la acción de nulidad que se desprende del artículo 18 LPH si se trata de una acción constitutiva, que deviene que el acuerdo será válido hasta que una sentencia no declare su nulidad.

7.4.2 La contrariedad a la ley:

En opinión de BERROCAL LANZORT,A⁵⁶ se consideran anulables todos los acuerdos que contravienen a la Ley de Propiedad Horizontal y considera como causa de nulidad radical la contrariedad de una norma imperativa distinta de la Ley de Propiedad Horizontal. Se considerarán acuerdos contrarios a la ley los que han sido adoptados contraviniendo su propia normativa, principalmente cuando no se convoca adecuadamente a la Junta, o no se ha llegado a alcanzar el quórum exigido para su adopción, si no se comunica correctamente el acuerdo o se decide sobre cuestiones que no figuran en el orden del día, o se afecta a derechos adquiridos por terceros, etc.

El artículo 18.1.a) LPH establece que son impugnables los acuerdos contrarios a la ley, de esta forma, se está reproduciendo casi de una manera exacta lo que establecía el apartado 4º del artículo 16 LPH, ya derogado, no obstante, en este último se aludía únicamente a los acuerdos contrarios a la LPH y no a cualquier ley en general, sin embargo en opinión de GÓMEZ CALLE, E⁵⁷ actualmente, con la nueva reforma, se debería seguir manteniendo lo mismo, ya que la jurisprudencia ha venido entendiendo que los acuerdos contrarios al

⁵⁵ Cano Alsúa, A. Loc. Cit.,p. 17.

⁵⁶ Berrocal Lanzort, A. Loc. Cit., p.10.

⁵⁷ Gómez Calle, E. *El Art. 18 LP: la impugnación de los acuerdos en el régimen de propiedad horizontal*. Valencia: Tirant Lo Blanch,2005, p.11.

resto de leyes queden sometidos al régimen del artículo 6.3 del CC. Sin embargo, el TS entendió que el artículo 16.4 LPH se podía aplicar a cualquier acuerdo contrario a la LPH, fuera cual fuese el precepto contravenido.

Hay una gran relación de este precepto del artículo 18 LPH con el régimen de unanimidad del que hace referencia el artículo 17 LPH, así como el sistema de votos favorables de los ausentes que no mostraron su disconformidad respecto del acuerdo.

Desde los últimos años según CRESPO ALLUÉ, F⁵⁸ se ha venido entendiendo la nulidad radical de los acuerdos que violen los preceptos de la LPH, especialmente del artículo 12 al 17 de la misma, y la anulabilidad de todos los acuerdos, aunque contraríen a la LPH o los estatutos, a menos que violen otras normas imperativas o prohibitivas de la ley diferente que no prevea efecto distinto a la nulidad para el caso de contravención.

Actualmente, la tendencia jurisprudencial considera prácticamente todos los acuerdos como anulables y por ende, sujetos al plazo de caducidad, no obstante este criterio no podrá seguirse cuando se trate de acuerdos que no se han adoptado por unanimidad o mayorías cualificadas que sean exigibles en el artículo 17 LPH, haciendo referencia a la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2012 en la que se consideran meramente anulables los acuerdos que infringen algún precepto de la LPH o los estatutos, y la nulidad radical o absoluta se reserva para los acuerdos que infringen una ley prohibitiva o imperativa. El plazo de caducidad para la impugnación de los acuerdos anulables se encuentra entre los tres meses, para los acuerdos que han vulnerado normas estatutarias y de un año cuando se ha infringido un precepto de la LPH.

La ley que se infringe no tiene, por lo tanto, que ser únicamente la LPH, sino que podrá ser cualquier otra ley, por ejemplo, el caso de que la comunidad contrate los servicios de limpieza de un menor de edad, estaría vulnerando una ley laboral que prohíbe el trabajo de menores.

En definitiva, se entiende que, adoptado el acuerdo sin la unanimidad o mayoría exigida, el disidente no podrá hacer nada para oponerse al mismo y si la comunidad insiste en ejecutar el acuerdo, precisará acudir a un juicio declarativo para que la autoridad judicial declare que la oposición al acuerdo formulada por el disidente no es admisible por implicar un abuso de derecho. Si la comunidad decidiera prescindir de acudir a la autoridad judicial y utilizase la vía de hecho, el propietario podría oponerse a la ejecución del acuerdo, incluso por vía

⁵⁸ Crespo Allué, f. Ob. Cit., p. 280.

interdictal, al no existir un acuerdo por no llegar a la unanimidad, como indica la Sentencia del 16 de junio de 2019 del Tribunal Supremo, entiende que *“por resultar contrarios a la ley por incumplir el previo acuerdo unánime del acuerdo”* el disidente no podrá oponerse al acuerdo.

También la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2019, en la que se impugna un acuerdo por ir en contra de la propia LPH, por infracción del art. 16.2 LPH en relación con los arts. 9.1.h) y 13.3 LPH, por oponerse a la doctrina jurisprudencial en materia de citación de comuneros a las juntas de propietarios, doctrina que se apoyó en las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1988, de 14 de diciembre de 2001 y de 28 de junio de 2007.

Finalmente, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de junio de 2019 en la cual el propietario que impugna el acuerdo alegaba que dicho acuerdo le resultaba claramente perjudicial y que se había adoptado en forma contraria a la ley y que a la hora de distribuir los gastos no se había distribuido conforme a las cuotas de participación, debido a que los coeficientes de las viviendas eran muy diferentes unos de otros.

Es importante indicar que se valora de modo negativo el hecho de que un propietario que en un principio voto a favor y más tarde decide impugnarlo.

7.4.3 Contrariedad a los estatutos:

Es la segunda causa de impugnación de los acuerdos, donde el problema principal se suscita en su delimitación respecto de los acuerdos modificativos de los mismos, por tanto, los acuerdos que supongan una modificación de los estatutos o aprobación de algunas de sus reglas no son válidos si no se adoptan por unanimidad y el acuerdo será adoptado si todos los propietarios en la junta votan a favor o porque los ausentes debidamente citados no manifiestan su discrepancia en el plazo de 30 días siguientes, quedando a partir de ese momento obligados. Si el propietario no está a favor de la modificación podrá votar en contra en la junta y si fue ausente, manifestando su discrepancia en el plazo de 30 días.

Por otro lado, debe hacerse una mención a los acuerdos contrarios a los estatutos que serán directamente ejecutivos e impugnables, caducando la actuación para instar su anulación al año, computándose desde la adopción del acuerdo para los que asistieron y votaron en contra y para los ausentes se computará desde que se les notificó el acuerdo debidamente.

El propietario que si asiste a la Junta y no está de acuerdo debe actuar de manera diferente según los acuerdos modifiquen los estatutos o si el acuerdo es contrario a los estatutos; si es modificativo deberá discrepar en la junta o en los 30 días siguientes en el caso de ser

propietarios ausentes, si se trata de un acuerdo contrario a los estatutos cuenta con un año para impugnarlo judicialmente.

En el término “*estatutos*”, según GALLEGO BRIZUELA, C no se incluye el reglamento de régimen interno ya que depende del voto de los propietarios de la Junta, si la misma aprueba un acuerdo en sentido contrario a lo que marca este reglamento lo está modificando de manera indirecta ya que entra en contradicción con el contenido del acuerdo que debe acordarse por mayoría, siendo irrelevante si es adoptado por mayoría simple o absoluta⁵⁹

Todo acuerdo debe constar en los estatutos de la comunidad, si no, se entiende que el acuerdo no será válido, ejemplo de ello es la Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso de 1 de diciembre de 2016.

Se encuentra, en este sentido la Sentencia de Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal de Barcelona de 6 de septiembre de 2012, en la cual se declara la nulidad del acuerdo en el que se aprueban los estatutos de la comunidad ya que limitaba el uso de un local indebidamente y porque el acuerdo no había sido adoptado con las mayorías requeridas legalmente.

También la Auto del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2015 en la que se declara, y el recurrente omite, que no consta acreditado el acuerdo unánime de la comunidad que autorizó la segregación del bajo y la creación de la entreplanta y negó validez al certificado expedido por el administrador en relación a la validez de las obras para la creación del entresuelo. En consecuencia, ni consta en el título constitutivo ni se autorizó legalmente dicha finca y la doctrina que sustenta el interés casacional del recurso resulta inaplicable.

7.4.4 El carácter gravemente lesivo del acuerdo para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios:

Se tratan de acuerdos que han sido adoptados por la mayoría de los propietarios, dando a la mayoría disidente la posibilidad de impugnarlos cuando lesionen gravemente los intereses de la comunidad. Por tanto, en opinión de BERROCAL LANZORT, A I⁶⁰ su objetivo es evitar que un grupo de propietarios, que son la mayoría, abusen de su superioridad y adopten un acuerdo que sin vulnerar prescripciones legales o estatutarias, comporten un beneficio particular a uno o varios propietarios.

⁵⁹ Gallego Brizuela, C. *Guía práctica de comunidades de propietario*. Valladolid, Libertas.,2013, p. 184.

⁶⁰ Berrocal Lanzort, A I.Loc. Cit.,p. 11.

Fue una novedad que se incluyera este motivo (segundo apartado del artículo 18 LPH), ya que se permitía impugnar acuerdos lesivos para los intereses de la Comunidad y siguiendo la tesis de BERROCAL LANZORT, A⁶¹ se tratarán de acuerdos que han contado con la aprobación de la mayoría de los propietarios, dando a la minoría disidente la posibilidad de impugnarlos, cuando lesionen gravemente los intereses de la comunidad. En definitiva, su objetivo es evitar que un grupo de propietarios abusen de su superioridad y adopten un acuerdo que, sin vulnerar prescripciones legales o estatutarias, comporten un beneficio particular a uno o varios conductos.

Con la LPH de 1960 el acuerdo, para poder ser impugnado debía ser lesivo para un número de propietarios que representasen la cuarta parte de las cuotas, con la nueva regulación, es decir, con la modificación de la Ley 8/1999, esta situación ha cambiado y ahora para poder impugnarse deberán cumplirse los siguientes requisitos: ser lesivos para el interés de la comunidad, en beneficio de uno o varios propietarios, es decir, se puede hablar de un verdadero conflicto de intereses entre la comunidad y algunos propietarios, en opinión de CRESPO ALLUÉ, F⁶². Ahora bien, la pregunta que se debe hacer es ¿cuándo es gravemente lesivo para los intereses de la comunidad? Se entiende que la lesión no tiene por qué ser de carácter patrimonial, ya que puede venir de la aceptación del plan de ingresos y gastos, el reparto de cargas, el nombramiento de un administrador o presidente que se considere no idóneo, etc. En este caso se considera que los acuerdos si han respetado la Ley y los Estatutos pero que, sin embargo, perjudican a la comunidad y benefician a uno o varios propietarios, no obstante, para poder impugnarlo, este acuerdo debe ser grave, los intereses de la comunidad no deben ser solo materiales, también deben afectar a elementos personales de los comuneros, además de beneficiar a uno o varios propietarios.

Además deben de tratarse de acuerdos mayoritarios, ya que si se hubiese requerido unanimidad se quedaría fuera del ámbito del artículo 18 LPH, por lo tanto, será impugnable el acuerdo adoptado por mayoría, pretendiendo evitar que los propietarios que se encuentren en mayoría se prevalezcan de su posición, a costa de interés común, anteponiendo a él su propio provecho, por lo tanto no será impugnable el acuerdo mayoritario que beneficie a algún propietario, pero que no perjudique a la comunidad, ni lesiona sus intereses, tampoco será impugnable el acuerdo gravemente lesivo para la comunidad del que resulten beneficios similares para todos los copropietarios y tampoco

⁶¹ Berrocal Lanzort, A. Loc. Cit.,p.12.

⁶² Crespo Allué, F. Ob.Cit.,P. 283.

será posible impugnarlo cuando el beneficiado sea un tercero ajeno a la comunidad, a no ser que se haya adoptado con abuso de derecho.

También se encuentran otros acuerdos subsumibles en el artículo 18.1.b) LPH que serán los siguientes: en primer lugar, el acuerdo que aprobase un contrato con alguno de los propietarios o con una empresa suya, por un presupuesto muy superior a lo que podría considerarse normal o al ofertado por un tercero en igualdad de condiciones y en segundo lugar, el que renovare el nombramiento como administrador a uno de los propietarios, cuando constase su ineptitud para el desempeño del cargo y en este caso la lesión.⁶³

La legitimación activa recae en la comunidad de propietarios, que será representada por el presidente, no obstante, en ocasiones los propietarios podrán defender los derechos de la comunidad, siempre y cuando no exista un desistimiento expreso o tácito del resto de propietarios y por lo tanto, si la sentencia resultase favorable beneficiaría a toda la comunidad, pero, si por el contrario, la sentencia fuese negativa no produciría efectos de cosa juzgada en la comunidad; a pesar de que la comunidad de propietarios carece de personalidad, la Ley de Enjuiciamiento Civil permite capacidad para ser parte en los procesos a las comunidades de propietarios.

Situación que se encuentra en la Sentencia de 13 de junio de 2019 de la Audiencia Provincial de Barcelona que resuelve una sentencia, en la que los propietarios disidentes y los que votaron a favor, impugnaron un acuerdo por ser contrarios a los intereses de la comunidad, ya que tal y como indica la sentencia, lo que se pretende es un equilibrio entre los propietarios, aunque, finalmente se desestimó el recurso interpuesto, por lo que no se declaró la nulidad.

7.4.5 Los acuerdos gravemente perjudiciales para algún propietario:

Se trata de aquellos acuerdos que ocasionan un grave perjuicio al propietario que no tiene obligación jurídica de soportar y que se han adoptado con abuso de derecho. El Código Civil hace referencia a ellos en su artículo 7.2 como “*todo acto u omisión que por la intención de su autor o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero*”. Cuando se habla de obligación antijurídica de soportar se entiende que, o bien el daño es antijurídico por lesionar un derecho subjetivo del dañado, en cuyo caso éste no tiene por qué impugnar nada, o bien que el perjudicado carece de un

⁶³ Gómez Calle, E. Ob. Cit., p. 59.

derecho subjetivo resistente frente a la actuación dañosa, pero ésta se ha realizado con abuso de derecho, lo que permite reaccionar por este cauce frente a ella.

Un claro ejemplo de esta situación serán los acuerdos adoptados por mayoría que obligan al propietario a que deshaga las obras que realizó ya que afectaba a elementos comunes, además no contó con el apoyo unánime de la comunidad, parece claro que el propietario no tiene obligación jurídica de soportarlo ya que contraviene al principio de igualdad, pero no le bastará con impugnarlo y obtener la declaración judicial de nulidad, sino que debe obtener del juzgado la declaración de que tiene derecho a verificar la obra en cuestión. Por lo tanto, se trata de un mecanismo de protección de la minoría y será suficiente con que resulte perjudicado un solo propietario frente a un acuerdo de la mayoría, encontrando en este sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 25 de febrero de 2019 en la que se discute acerca de la sustitución de una caldera de gas por otra de vapor que evacuaba los conductos de combustión a través de un tubo adosado a la fachada del edificio, en dicha sentencia el demandante impugna ambos acuerdos por entender que el primero fue adoptado con manifiesto abuso de derecho, al implicar la realización de obras en su propiedad que le perjudican gravemente, beneficiando a otros comuneros y a la Comunidad.

Según la opinión de CRESPO ALLUÉ, F⁶⁴ se necesita para que pueda promoverse la impugnación un acuerdo adoptado por la mayoría de propietarios, y se debe de tratar de un acuerdo que no puede infringir ni la ley ni los estatutos.

No obstante, en opinión de CARRASCO PERERA, Á⁶⁵ el apartado c) del artículo 18.1 que hace referencia a este tipo de acuerdos carece de contenido real ya que si el acuerdo es congruente con el interés social, o si la mayoría de propietarios han buscado en dicho acuerdo la satisfacción del interés social, la minoría no puede impugnar, siempre que la decisión de la mayoría permanezca dentro del círculo de competencias que la LPH atribuye a la junta.

Si el acuerdo ha sido adoptado de manera que beneficie a la mayoría, la minoría no podrá impugnarlo, sin embargo, hay excepciones, siendo la primera de ellas en la que se da la situación de que el daño es antijurídico y, por lo tanto, se produce una agresión del derecho subjetivo del propietario y la segunda excepción se encuentra en la situación de que el

⁶⁴ Crespo Allué, F. Ob.Cit.,p. 283

⁶⁵ Carrasco Perera, Á. Ob. Cit., p. 751.

propietario afectado carece de un derecho subjetivo resistente a la conducta dañosa, pero la misma se ha producido con abuso de derecho.

No obstante, la LPH prevé que se puedan adoptar acuerdos válidos que perjudiquen a los propietarios, por ejemplo, exigir el cumplimiento de los estatutos al que no se atenga a ellos, situación que se encuentra en la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de julio de 1998 que venía estimaba un acuerdo mayoritario por el que se requería que varios propietarios dejaran de ocupar una parte de jardín que, conforme a los estatutos, era común.

También serán válidos los acuerdos en los que se autorice al presidente a entablar una acción de cesación contra un propietario, que se refleja en el artículo 7.2.III LPH, llevar a cabo reparaciones en el inmueble que se realicen en un piso o local de uso privativo, o estableciendo una servidumbre en un piso o local necesaria para crear un servicio común de interés general. También se pueden adoptar acuerdos que aunque el propietario en un primer momento considere que ha sido en su perjuicio y demande a la comunidad, en la sentencia se falle a favor de la comunidad porque se considera que no supone ningún perjuicio, en este sentido, se encuentra el Auto del Tribunal Supremo de 10 de enero de 2018 en el que se considera que la instalación del conducto de ventilación autorizado por la junta de propietarios es una obra menor, que no altera la estructura ni la seguridad del edificio, y supone la colocación de un aparato sin necesidad de obra de perforación que no se considera alteración de elementos comunes. Por lo que entraría con normalidad en el supuesto del art. 17.4 LPH, al tratarse de una nueva instalación no requerida para la adecuada conservación del inmueble que se ajusta al supuesto de hecho delimitado por dicho precepto.

Respecto a la competencia para resolver de estos asuntos será el Juez competente, ya que se trata de acciones personales, en opinión de ESTHER VILALTA, A y MÉNDEZ, R M⁶⁶, en lo que respecta a la legitimación activa la demanda se incoará a solicitud de cualquier propietario pero han debido salvar su voto en contra del acuerdo que ahora atacan y deben estar al corriente en el pago de todas las deudas, no obstante, el problema se plantea cuando no se ha salvado el voto, en este caso se deberá acudir al artículo 18.2 LPH en el que indica expresamente que solo podrán impugnar los que hubiesen salvado su voto,

⁶⁶ Vilalta, E y Méndez, R. *Propiedad horizontal: impugnación de acuerdos y acciones de terceros contra la comunidad*, Ed BOSCH, Barcelona, 2001, tercera edición. Pág. 9.

siendo este problema analiza por BELTRÁ CABELLO, C⁶⁷ que siguiendo su tesis se observa que también podrán los que hayan votado en contra pero salvando su voto, lo que no asistieron a la junta y los que han sido privados de su derecho a voto indebidamente, y se extenderá también a los que asistieron a la junta por representación, debiéndose plantear en el plazo de tres meses desde su adopción y para los propietarios ausentes desde que se les comunicó debidamente el acuerdo. La legitimación pasiva se encuentra en el resto de propietarios, pero recayendo en la persona del presidente. Será posible solicitar la suspensión cautelar de la ejecución del acuerdo impugnado; la intervención del abogado y procurador es preceptiva, como señala VILALTA, E y MÉNDEZ, R⁶⁸

7.4.6 La adopción del acuerdo con abuso de derecho:

El abuso de derecho se ha sustentado en límites de orden moral, teleológico y social que pesan a la hora de ejercer los derechos, y se exige que a pesar de ser en un primer momento una actuación aparentemente correcta, que en realidad sea una extralimitación a la que la ley no ofrece ninguna protección en opinión de BELTRÁ CABELLO, C⁶⁹

Se puede entender que un acuerdo ha sido adoptado en abuso de derecho cuando se viola el principio de igualdad entre los propietarios y este diferente tratamiento carece de justificación objetiva; cuando la actuación de la Comunidad implica una contrariedad a los actos propios, habiendo generado en el propietario una confianza; cuando el acuerdo contrario a la pretensión del propietario, sin que la satisfacción de la necesidad del propietario, perjudique a la Comunidad; las derramas infundadas y las impugnaciones o recursos dentro del procedimiento con el objetivo de retrasarlo; y, se adopte con el propósito de dañar al propietario.

Por regla general, cuando la mayoría de propietarios niega a un propietario la autorización para determinadas obras, no se suele considerarlo como abuso de derecho por parte de la comunidad, y el mismo entiende que el único abuso de derecho es del propietario que realiza obras sin el consentimiento del resto de la comunidad.

⁶⁷ Beltrá Cabello, C “Propiedad horizontal: impugnación de acuerdos: comentario a la STS de 7 de marzo de 2013” *revista CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, núm 154, 2013, p. 133.

⁶⁸ Vilalta, E y Méndez, R “ Propiedad horizontal: impugnación de acuerdos y acciones de terceros contra la comunidad”, Ed BOSCH, Barcelona, 2001, tercera edición. Pág. 17.

⁶⁹ Beltrá Cabello, C. Loc. Cit., p. 134.

Los acuerdos de las letras b) y c) son acuerdos que se han adoptado con abuso de derecho y por tanto pueden ser incluidos en la letra a) del artículo 18 LPH,⁷⁰ Se deduce, en este sentido la Sentencia de 24 de abril de 2019 del Tribunal Supremo que viene a contemplar que la doctrina jurisprudencial considera que ha habido una situación de abuso de derecho cuando se contraviene al título constitutivo.

7.4.7 La acción dirigida a la impugnación de los acuerdos de junta por nulidad y anulabilidad:

Los acuerdos que contravengan los artículos 13 al 18 LPH son nulos de pleno derecho e imprescriptible la acción de impugnación, aunque también puede entenderse que solo se trataría de nulidad relativa. El procedimiento para declarar la nulidad o anulabilidad es el juicio ordinario, el juez competente será el que se encuentre donde se halle la finca, la legitimación activa contra los acuerdos anulables la tendrán los propietarios ausentes y los disidentes que hayan salvado su voto en la junta y la legitimación activa en los acuerdos nulos la tendrá cualquier propietario en defensa de la comunidad y sus elementos comunes. La legitimación pasiva la poseerá la comunidad de propietarios y el plazo de caducidad será de tres meses para los acuerdos anulables y para los acuerdos nulos de un año.

7.4.8 La acción de terceros contra la comunidad:

La comunidad, en ocasiones, puede convertirse en deudora frente a terceros por responsabilidades civiles, laborales o tributarias. La legitimación activa la tiene el tercero acreedor y la pasiva la comunidad con todos sus fondos y créditos y de forma subsidiaria los propietarios.

7.5 La ejecutividad, salvo posible suspensión, del acuerdo impugnado

El artículo 18.4 LPH establece que la impugnación de los acuerdos no suspende su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con un motivo cautelar. En lo que respecta a la suspensión debe solicitarla el demandante y por tanto no se puede establecer de oficio por el propio juez, también se exige la audiencia de la comunidad de propietarios. Puede solicitarse junto a la demanda, antes o después de interponer la misma.

7.5.1 Legitimación:

Estará legitimado el propietario disidente con el acuerdo se haya opuesto y lo ha hecho constar en el Acta, donde constó la reserva expresa de los propietarios contrarios al acuerdo. También lo estarán los ausentes por cualquier causa.

⁷⁰ Gómez Calle, Esther. Ob, Cit., p. 66.

No estarán legitimados otros sujetos distintos del propietario. Si el piso o local pertenece a varios proindiviso, si uno de ellos voto a favor del acuerdo, al resto no se les considerará disidentes, si se votó en contra del acuerdo o no se asistió ninguno de los copropietarios a la junta, cualquiera de ellos podrá impugnar el acuerdo. El que adquiere una vivienda después de haberse acordado el acuerdo no estará legitimado para impugnarlo debido a que no le considerará ni disidente ni ausente. También será posible que los propietarios puedan actuar de forma colectiva y además todo propietario debe estar al corriente de todas sus deudas, es decir quedará privado de la acción de impugnación el propietario moroso.

8. LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS COMUNITARIOS:

La consideración de los pazos de caducidad y de prescripción, el *dies a quo* máxime en supuestos de propietarios ausentes, la presentación en el Juzgado de Guardia de la demanda, la apreciación de oficio de la caducidad o su interrupción, son cuestiones comunes que se presentan con eventualidad en la demanda y en la contestación.

8.1 El artículo 18.3 y su antecedente el artículo 16.4 de la Ley de 21 de julio de 1960. Caducidad o prescripción y su posible apreciación de oficio

Para el inicio del cómputo del plazo de la acción de impugnación, será necesario que se pruebe el conocimiento del acuerdo, detallándolo y no solo su existencia.

Como explica FLORES RODRÍGUEZ, J⁷¹ el plazo de caducidad deberá contarse desde la fecha de la adopción del acuerdo, que es la fecha de la celebración de la Junta en que se adoptó el acuerdo, anunciado en la convocatoria, y no la fecha en que el acta puede haber sido firmada por el presidente y el secretario, fecha que en la práctica suele ser normalmente posterior. Respecto a los ausentes, el plazo se inicia desde el momento en que fueron debidamente notificados. Si no han sido debidamente notificados, no correrá el plazo hasta que por medio de la conciliación o la demanda conozcan la existencia del acuerdo.

La comparación viene dada en los días para ejercitar la acción que vienen comprendidos en artículos distintos; en el artículo 16.4 la acción deberá ejercitarse dentro de los treinta días siguientes al acuerdo o notificación, si hubiere estado ausente el propietario que ha impugnado; en el artículo 18 LPH, tras la redacción dada por la Ley 8/1999, de 6 de abril,

⁷¹ Flores Rodríguez, J “Días a quo de la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios”. *Actualidad civil*, núm 3, 2014, p. 5.

la acción caducará a los tres meses de haberse adoptado el acuerdo por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de acuerdos contrarios a la Ley y los estatutos, que en este caso la acción caducará al año. De la comparación resultante entre ambos artículos se observa que con el artículo 18 LPH se instaurará un doble plazo de tres meses y un año frente a los treinta días del anterior artículo 16 LPH. No obstante, si no se ejercita la acción de impugnación, el plazo caducará y el acuerdo será convalidado, vinculando a todos los propietarios.

El art. 18.3 LPH diferencia según se trata de acuerdos que son contrarios a la Ley o a los Estatutos de la comunidad, para los cuales se establece el plazo de un año, y el resto de acuerdos, para los cuales establece un plazo de tres meses. Este último es el caso de los acuerdos que resulten gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, o cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Siguiendo la opinión de BELTRÁ CABELLO, C⁷² cuando un acuerdo sea contrario a la ley o los estatutos el plazo será de un año para impugnarlo.

Por lo tanto, transcurridos estos plazos ya no podrán ejercitarse las acciones de impugnación, encontrando su fundamento en la seguridad del tráfico jurídico, no siendo estos plazos susceptibles de interrupción tal y como es analizado por BLÁZQUEZ MARTÍN, R⁷³.

Por último, en cuanto a la consideración de si se trata de un plazo es de caducidad o de prescripción cabe decir que la jurisprudencia del Tribunal Supremo únicamente en dos Sentencias de 3 de diciembre de 1966 y de 21 de mayo de 1976 alude al plazo como de prescripción, sin embargo, la jurisprudencia de forma unánime ha considerado el plazo como de caducidad, como se puede deducir de la Sentencia de 5 de abril de 1978.

8.2 Los plazos. Acuerdos nulos y anulables

El artículo 18.3 de la LPH diferencia entre acuerdos nulos y anulables; los nulos no se encuentran sometidos a ningún plazo, mientras que los acuerdos anulables si estarán sometidos a plazos de impugnación.

⁷² Beltrá Cabello, C “ Propiedad horizontal: plazo para impugnar acuerdos” *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, núm 148, 2013, p. 33.

⁷³ Blázquez Martín, R “Notificación e impugnación de acuerdos y comuneros ausentes”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm 305, 2010,p. 14.

Por lo tanto las diferencia entre nulidad y anulabilidad, en opinión de ABASCAL JUNQUERA, A⁷⁴ se encuentra en el plazo de caducidad y considera meramente anulables los acuerdos que supongan la infracción de algún precepto de la LPH o de los estatutos de la comunidad y por lo tanto considerará nulidad radical o absoluta a aquellos acuerdos que infringen la ley imperativa o prohibitiva que no tuviese establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley y cuando se trate de impugnaciones que se basan en infracciones normativas del régimen de propiedad horizontal y la jurisprudencia entiende que se requiere haber impugnado los acuerdos dentro de los treinta días siguientes al momento en el que el acuerdo se adoptó. No obstante, en el régimen de propiedad horizontal no hay acuerdos nulos de pleno derecho y serán anulables, ya que el artículo 18.1 LPH exige la impugnación de parte cuando se infringe la ley.

En opinión de FLORES RODRÍGUEZ, J⁷⁵ el día inicial del cómputo del plazo para impugnar los acuerdos dependerá según se trate de propietarios presentes o ausentes de la junta. En cuanto a los no asistentes, el plazo empezará a contar desde la notificación del acuerdo, mientras que para los asistentes lo será desde que se les notifica el acuerdo. En el derecho de propiedad horizontal estatal, cuando nos hallamos ante propietarios que han estado, presentes en la Junta, el plazo se computa desde la fecha en que se adoptó el acuerdo, pero para los ausentes, de conformidad con lo dispuesto en el art.18.3 LPH, el plazo comenzará a correr a partir de la comunicación del acuerdo, a título ejemplificativo se destaca la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2008, en la que en el Juzgado de Primera Instancia se declaraba la nulidad de un acuerdo en el que se autorizaban obras en elementos comunes, pues bien este acuerdo fue impugnado por un propietario que se encontraba ausente en el momento en el que el acuerdo fue adoptado, la comunidad, alegó que el plazo de impugnación de dicho acuerdo había caducado y la Sentencia estimó el recurso de casación al considerar que el fallo de la Audiencia Provincial de Sevilla consideraba que con la puesta a disposición en el buzón de la información del acuerdo al propietario ausente es suficiente, fallando el Tribunal Supremo en contra de la misma.

Por ello, el artículo 18.1 LPH distingue entre aquellos acuerdos que son contrarios a la Ley y los Estatutos de la Comunidad; aquellos acuerdos que son lesivos para los intereses de la

⁷⁴ Abascal Junquera, A “Aspectos procesales y sustantivos de la caducidad de la acción de impugnación de los acuerdos comunitarios” *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm 310, 2011 p. 16.

⁷⁵ Flores Rodríguez, J. Loc. Cit.,p. 6.

Comunidad en beneficio de uno o varios propietarios y finalmente aquellos que suponen un perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportar o que han sido adoptados con abuso de derecho. Pues bien, respecto de los acuerdos contrarios a la LPH y los Estatutos se establece un plazo de caducidad de un año, cuando se trata de acuerdos lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios o supongan un perjuicio para alguno de los propietarios que no tengan obligación jurídica de soportar o se hayan adoptado con abuso de su derecho, el plazo de caducidad será de tres meses desde que el acuerdo se adoptó. En este sentido se encuentra la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2019 en la que se considera que la acción ha caducado porque no caduca al año la acción para impugnar, sino a los 3 meses.

Serán acuerdos contrarios LPH, aquellos que han sido adoptados contraviniendo la normativa recogida en dicha ley, es decir, cuando no se ha convocado debidamente la Junta o no se ha citado debidamente a todos los propietarios, no se ha alcanzado el quorum exigido para su adopción, no se ha comunicado debidamente el acuerdo, etc. Serán acuerdos contrarios a los estatutos aquellos que han modificado los elementos comunes y no han sido adoptados por unanimidad, tal y como se desprende de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 30 de abril de 2008 o la instalación de aparatos de aire acondicionado sin unanimidad, cuando afecta a elementos comunes, como es la fachada situación que se encuentra en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 21 de febrero de 2008.

También serán acuerdos lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, cuando han contado con la aprobación de la mayoría de propietarios y que sin embargo se da la posibilidad de impugnar el acuerdo por parte de la minoría disidente al entender que lesiona los intereses de la comunidad, encontrando un supuesto en la Audiencia Provincial de Cantabria de 13 de febrero de 2008 en la cual se declara nulo un acuerdo de compensación de perjuicios económicos causados a determinados propietarios en actuaciones judiciales ya que se lesionan los intereses de la comunidad, teniendo su fundamento en que se daba una cantidad económica a los propietarios que se compensaba con el saldo comunitario a los propietarios que habían litigado y que, por lo tanto, habían tenido que soportar unas costas, lo mismo ocurría con aquellos propietarios que no habían litigado en su propio nombre y que debían soportar gratuitamente el procedimiento y sus costas.

Cuando se trata de un grave perjuicio para algún propietario que no tiene obligación jurídica de soportar o haya sido acordado mediante abuso de derecho. El primer supuesto, tendrá como requisito indispensable la inexistencia de una obligación legal de soportar el perjuicio, lo que puede plantear problemas a la hora de interpretarlo.

Por lo que respecta al abuso de derecho se requiere que exista una desproporción entre el fin que se pretende alcanzar y la actuación de la parte y que esta actuación no pueda causarle ningún beneficio y cause, a su vez, un perjuicio a la otra parte con su correspondiente intención de dañar, no causando ningún provecho a la parte que lo ejercita, un ejemplo claro es el que se encuentra en la Sentencia de la Audiencia Provincial de 22 de junio de 2004 en la que se valoró el impedimento que pudo causar la comunidad a un propietario por la realización de obras de ornamentación o de mejora

8.3 El cómputo de los plazos. Procesales o sustantivos. Día inicial. La interrupción

La cuestión acerca de si los plazos son procesales o sustantivos y por lo tanto que artículo debe aplicarse, es decir, si se debe aplicar el artículo 5 del CC o los arts. 132 a 135 LEC, ha sido analizada por ABASCAL JUNQUERA, A ⁷⁶, que considera que se tratan de plazos de carácter sustantivo y por lo tanto lo correcto es aplicar el artículo 5 CC, computando por meses enteros, no excluyéndose los inhábiles, por lo tanto, agosto tampoco, y en el caso de que el mes de vencimiento no hubiera equivalente, el último día del mes.

El día inicial del cómputo del plazo para impugnar los acuerdos es diferente según se trate de propietarios presentes o ausentes de la junta. Cuando se trate de propietarios que asistieron a la junta el plazo comenzará a contar desde que se adopta el acuerdo, mientras que los propietarios que no asistieron a la junta, el plazo empezará a contar desde que se les notifica el acuerdo.

Cuando la decisión de no asistir a la junta es completamente voluntaria o deliberada, o se encuentra injustificada, surge el derecho a la notificación del acuerdo y a impugnarlo judicialmente.

Es por ello que el día inicial del cómputo o *diez a quo* será la fecha de la adopción del acuerdo y no desde la ejecución del mismo y atendiendo al artículo 5 CC el plazo empezará a contar desde el día siguiente a su adopción.

⁷⁶ Abascal Junquera, A. Loc. Cit., p. 18.

Por lo que respecta a los ausentes, el artículo 18 LPH se remite el artículo 9 LPH, que establece que la notificación debe hacerse en el domicilio designado en España, en su defecto en el piso o local, aunque esté cerrado, acreditando el intento para así más tarde colocar la notificación en el tablón de anuncios o el lugar destinado al efecto, importante es hacer referencia a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2007 en la cual se presenta una demanda de impugnación de un acuerdo comunitario antes del último día de expiración del plazo en el Juzgado de Guardia, en ella la parte recurrente afirmaba que el servicio de guardia únicamente podía utilizarse el día en que vencía el plazo, y en el presente supuesto la demanda se presentaba en la guardia el viernes y no el día siguiente, que era el día que vencía el plazo que contempla la ley de impugnación, no obstante e ingreso en el juzgado tuvo lugar cuando ya había transcurrido el plazo, estimando la sentencia dicho recurso alegando que no se pudo evitar la caducidad, ya que se interpuso la demanda de impugnación cuando aún no había transcurrido el plazo.

Por lo que respecta a la interrupción, se deriva de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 16 de febrero de 2004 o la del 31 de marzo de 2003 en las que no se admite interrupción de ningún tipo, solamente se admite el hecho de que se quede en suspenso en casos concretos.

9. CONCLUSIONES:

La Ley de Propiedad Horizontal se ha convertido en un instrumento para regular todos los problemas que han ido suscitándose en la vida en comunidad, ya que, se puede concluir debido a la innumerable casuística y jurisprudencia analizada acerca de los acuerdos de las comunidades de propietarios y su impugnación, que es un tema que siempre ha estado rodeado de problemática, esta Ley de Propiedad Horizontal ha sido objeto de innumerables modificaciones.

Cada quorum ha sufrido modificaciones a lo largo de la historia de la LPH, adaptándose a las circunstancias del momento, por ejemplo, lo que para la instalación de un ascensor en un primer momento requería el voto de tres quintos de propietarios y de cuotas, hoy en día será únicamente necesario el voto de la mayoría de propietarios, a pesar de que se pueda modificar con esta obra el título constitutivo o los estatutos no será necesario el voto por unanimidad, ya que se ha tenido en este sentido muy en cuenta el tema de la accesibilidad universal, siendo esta reforma una de las más importantes que ha tenido que atravesar la LPH

Además, los acuerdos adoptados por unanimidad, eran en principio la mayoría, pero a día de hoy este sistema de adopción de acuerdos ha ido perdiendo importancia ya que en muchas ocasiones servía de desigualdad entre los propietarios, pues bien, actualmente nos encontramos ante muchos tipos de acuerdos, es decir los acuerdos de 3/5, de 1/3, mayoría simple, ya que ha tenido que adaptar a las circunstancias del momento, como por ejemplo los acuerdos requeridos para la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicación, que a día de hoy exigen el acuerdo de la mayoría de propietarios, misma mayoría que se exige también para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables y de acceso a nuevos suministros energéticos, que cuando se promulgo la LPH parecían impensables, a día de hoy es común que en un gran número de viviendas se requieran

Anteriormente a las modificaciones tampoco se tenían en cuenta los votos de los ausentes y decidían únicamente los que habían asistido a la Junta, ya que no es necesario para la adopción de la mayoría de los acuerdos el voto de la unanimidad, sino que en muchas ocasiones bastaría con una mera mayoría simple para que el acuerdo deviniera válido.

Por lo que respecta a los acuerdos que se impugnan antes los juzgados y las características que deben cumplir para poderse llevar ante los mismos, el artículo 18 LPH los cita

detalladamente, a pesar de que en la práctica ha podido acarrear problemas, por ejemplo el caso del acuerdo que se puede impugnar porque es contrario a la Ley, el artículo 18 LPH en ningún momento hace referencia de que Ley se trata, por lo que esto ha llevado a muchas interpretaciones, siendo la mayoritaria que se trata de la Ley de Propiedad Horizontal y no otras leyes, ya que no se especifica si podría tratarse de la Ley de Propiedad Horizontal o de cualquier otra ley.

Además este artículo 18 LPH también habrá sido fruto de modificaciones, no solo el artículo 17 LPH, por lo que en un primer momento solo se tuvieron en cuenta como causas de impugnación los acuerdos contrarios a la Ley y los Estatutos, a día de hoy, se han añadido otras causas de impugnación como los acuerdos lesivos para la comunidad y para uno de los propietarios en beneficio de la comunidad, es decir, lo que hace años parecía impensable, que es el caso de que se tuviese en cuenta la opinión de la minoría de los propietarios frente a la mayoría, hoy en día se han incluido en el artículo 18 LPH como una de las causas de impugnación.

No obstante, los acuerdos gravemente lesivos para un propietario en beneficio de la comunidad, también tienen que ser analizados en el sentido de que no beneficien a la mayoría, porque si es así la minoría afectada no podrá impugnarlo, salvo dos excepciones; la primera de ellas será en aquella situación en la que el daño es antijurídico y, por lo tanto, se produce una agresión del derecho subjetivo del propietario y la segunda excepción se encuentra en la situación en la que el propietario afectado carece de un derecho subjetivo resistente a la conducta dañosa, pero la misma se ha producido con abuso de derecho.

10. BIBLIOGRAFÍA:

Abascal Junquera, A. “Aspectos procesales y sustantivos de la caducidad de la acción de impugnación de los acuerdos comunitarios”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, ISSN 1889-2353, núm 310, 2011, pp 13-20.

Beltrá Cabello, C “Propiedad horizontal: plazo para impugnar acuerdos”. *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, ISSN 0210-0444, núm 725, 2011, pp 29-34.

Beltrá Cabello, C. “Propiedad horizontal: impugnación de acuerdos: comentario a la STS de 7 de marzo de 2013”. *CEFLegal*, ISSN1699-129X, núm 154, 2013, pp 129-136.

Berrocal Lanzort, A I. “La adopción de acuerdos y su impugnación en la Ley de Propiedad Horizontal”. *Actualidad civil*, ISSN 0213- 7100, núm 3, 2014, pp 1-27.

Blázquez Martín, R. “Notificación e impugnación de acuerdos y comuneros ausentes”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, ISSN 1889-2353, núm 305, 2010, pp, 11-18

Cano Alsúa, A. “La impugnación de acuerdos de la comunidad de propietarios, ¿ Cómo y por qué se puede impugnar un acuerdo?”. *Inmueble: revista del sector inmobiliario*, ISSN 23355-5573, núm 165, 2016, pp 14-21.

Carrasco Perera, Á. *Comentario al artículo 17 en Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Coord Bercovitz Rodríguez-Cano, R. Navarra: Aranzadi, 2010.

Carreras Maraña, J M, “La incidencia de la Ley 8/2013 en la adopción de acuerdos comunitarios: el nuevo art.17 LPH”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, ISSN 1889-2353, núm 323, 2014, pp 12-26.

Domínguez Luelmo , A y Crespo Allué , F. *Comentario al artículo 17 y 18 en Propiedad Horizontal*. Coord Guilarte Gutiérrez, V. Valladolid: Lex Nova, 2017

Esther Vilalta, A y Méndez R M. *Propiedad horizontal: impugnación de acuerdos y acciones de terceros contra la comunidad*. Barcelona: BOSCH, 2001.

Estruch Estruch, J y Verdura Server, R. *Acuerdos y actuaciones en propiedad horizontal*”. Navarra: Aranzadi, 2016.

Flores Rodríguez, J. “Dies a quo de la impugnación de los acuerdos de la Junta de propietarios”. *Actualidad civil*, ISSN 0213-7100, núm 3, 2014, pp 1-9.

Gallego Brizuela, C. *Guía práctica de Comunidades de Propietarios*. Valladolid: Libertas,2013.

Gómez Calle, E. *El Art. 18 LP: la impugnación de los acuerdos en el régimen de propiedad horizontal*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2005.

Guilarte Gutiérrez, V y Crespo Allué F. *Código de Propiedad Horizontal*. Navarra: Aranzadi, 2016.

Infante Lope, J. *Todo sobre Comunidades de Propietarios*. Barcelona: De Vecchi, 2003.

Loscertales Fuertes, D. “Validez y eficacia de los acuerdos en la Junta convocada por los propietarios”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*. ISSN 1889-2353, núm 328, 2016, pp 27-29.

Ortiz Aguirre, J M.^a. “La deseada eficiencia energética de los edificios (envolvente, renovables, recargas de vehículos, etc). El régimen de mayorías de los arts. 10 y 17 LPH”. *Propiedad Horizontal: cuaderno jurídico*, ISSN 1889-2353, núm 327, 2015, pp 13-20.

Pallarés Neila, J. “Accesibilidad y supresión de barreras en propiedad horizontal, una cuestión de derechos”. *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, ISSN 1889-2353, núm 336, 2018, pp 13-20.

Sánchez González, M^a P. *Régimen de adopción de acuerdos en materia de propiedad horizontal: distintas mayorías y procedimientos para su consecución*. Navarra: Aranzadi, 2016.

11. JURISPRUDENCIA:

STS de 29 de julio de 1998: roj sts 5032/1998.

STS de 17 de junio de 2002: roj sts 4426/2002

STS de 31 de marzo de 2004: roj sts 2238/2004

STS de 6 de abril de 2006: roj sts 2295/2006.

STS de 11 de octubre de 2007: roj sts 6407/2007

STS de 21 de noviembre de 2007: roj sts 7760/2007

STS de 9 de octubre de 2008: roj sts 5233/2008

STS de 5 de noviembre de 2008: roj sts 5807/2008

STS de 21 de noviembre de 2008: roj sts 5813/2008

STS de 22 de diciembre de 2008: roj sts 7105/2008

STS de 29 de mayo de 2009: roj sts 3331/2009

STS de 11 de junio de 2010: ros sts 3061/2010

STS de 13 de septiembre de 2010: roj sts 859/2010

STS de 21 de octubre de 2010: roj sts 2813/2010

STS de 18 de julio de 2011: ros sts 5547/2011

STS de 8 de noviembre de 2011: roj sts 7994/2011

STS de 25 de febrero de 2012: roj sts 1833/2012

STS de 12 de diciembre de 2012: roj sts 8729/2012

STS 10 de mayo de 2013: roj sts 3127/2013

STS de 25 de junio de 2013: roj sts 4089/2013

STS de 5 de marzo de 2014: roj sts 131/2014

STS de 6 de julio de 2014: roj sts 351/2014

STS de 16 de diciembre de 2014: roj sts 5094/2014

STS de 31 de marzo de 2015: roj sts 1553/2015

ATS de 9 de diciembre de 2015: roj ats 10249/2015

STS de 8 de abril de 2016: roj sts 1423/2016

STS de 1 de diciembre de 2016: roj sts 5321/2016

ATS de 22 de noviembre de 2017: roj ats 10874/2017

ATS de 10 de enero de 2018: roj ats 95/2018

ATS de 28 de noviembre de 2018: roj ats 12810/2018

STS de 24 de abril de 2019: roj sts 4226/2019

STS de 16 de junio de 2019: roj sts 7753/2019

SAP de Barcelona de 13 de junio de 2019: roj SAP B 7110/2019

SAP de Barcelona de 17 de junio de 2019: roj SAP B 7163/2019

SAP de Barcelona de 28 de junio de 2019: roj SAP B 8240/2019

SAP de Burgos de 29 de marzo de 2019: roj SAP BU 354/2019

SAP de Cádiz de 25 de abril de 2019: roj SAP CA 354/2019

SAP de Cantabria de 13 de febrero de 2008: roj SAP S 682/2008

SAP de Huelva de 4 de marzo de 2009: roj SAP H 1291/2009

SAP de La Rioja de 13 de septiembre de 2016: roj SAP LO 369/2016

SAP de Madrid de 16 de febrero de 2004: roj SAP M 2066/2004

SAP de Madrid de 31 de marzo de 2005: roj SAP M 3463/2005

SAP de Madrid de 21 de febrero de 2008: roj SAP M 3346/2008

SAP de Madrid de 30 de abril de 2008: roj SAP M 5118/2008

SAP de Madrid de 27 de febrero de 2019: roj SAP M 2234/2019

SAP de Madrid de 29 de marzo de 2019: roj SAP M 2937/2019

SAP de Palencia de 28 de mayo de 2019: roj SAP P 204/2019

SAP de Palma de Mallorca de 26 de noviembre de 2015: roj SAP IB 2138/2015

SAP de Pontevedra de 25 de febrero de 2019: roj SAP PO 258/2019

SAP de Santa Cruz de Tenerife de 17 de diciembre de 2013: roj SAP TF 2545/2013

SAP de Tarragona de 13 de enero de 1998: roj SAP T 1725/1998

SAP de Toledo de 13 de octubre de 1998: roj SAP TO 866/1998

SAP de Toledo de 4 de abril de 2019: roj SAP TO 229/2019

SAP de Valencia de 8 de mayo de 2006: roj SAP V 1240/2006

SAP de Zaragoza de 15 de mayo de 2019: roj SAP Z 789/2019

STSJ sala de lo civil y penal de Barcelona de 6 de septiembre de 2012: STSJ CAT 9227/2012