

STS 22 de octubre de 2013: PROPIEDAD HORIZONTAL. NO ES PRECISO ESTAR AL CORRIENTE EN LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LOS GASTOS COMUNES NI CONSIGNAR LA CANTIDAD DEBIDA COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PARA IMPUGNAR EL ACUERDO QUE ESTABLECE EL NUEVO CRITERIO DE REPARTO DE LOS GASTOS QUE ORIGINA LA DEUDA DEL PROPIETARIO IMPUGNANTE.

Carmen González Carrasco
Profesora Titular acreditada a Cátedra
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 20 de diciembre de 2013

La legitimación para impugnar los acuerdos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal corresponde, en primer lugar, a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta¹; también corresponde a los ausentes por cualquier causa (en el momento de adopción del acuerdo, aunque estuvieran presentes en la constitución de la Junta, siempre y cuando no confirmen su voto positivo por la vía del art. 17.1ª IV) y los que hubiesen sido indebidamente privados del derecho de voto. Pero *además*, el art. 18 LPH establece como requisito de procedibilidad estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas comunitarias vencidas [como deudor personal y no como responsable, ex art. 9.1.e) LPH], o haber procedido a la consignación judicial de las mismas. *El art. 18 exceptúa de esta exigencia los casos en que el acuerdo impugnado haya tenido por objeto el establecimiento o alteración de las cuotas de participación entre los propietarios.* Así redactada, la excepción parece referirse a los acuerdos – antes necesariamente unánimes, en la actualidad, tras la entrada en vigor de la Ley 8/2013, sometidos a la doble mayoría de tres quintos en determinados casos- que tienen por objeto la alteración de las cuotas de participación en el inmueble. Pero no se refiere a éstos la excepción expresada. Pese a su confusa redacción, la remisión al art. 9 LPH

¹ No a los abstencionistas; además, no basta con votar en contra, ha de hacerse constar la oposición (SAP Barcelona 30.6.2000, AC 2370) aunque solo sea para cumplir con la carga del impugnante de probar la emisión de voto en contra (SAP Zaragoza 14.6.2001, AC1306) lo que no se hace preciso si el acuerdo resulta contrario a la propuesta de su adopción realizada por el propietario (SAP Palencia 26.2.2002, SP 36296).

reconduce estos acuerdos a aquellos en que se han establecido nuevos criterios de reparto de gastos o determinan la contribución puntual a un gasto de terminado de forma no adecuada al criterio especial estatutario o, en su defecto, al criterio general del art. 9 LPH.

La anterior ha sido la interpretación mantenida por los investigadores de este centro desde la entrada en vigor de la Ley 8/1999, que introdujo esta norma en la LPH (Derecho de la Construcción y la Vivienda, 7ª ed. Madrid, Aranzadi 2012, pág. 937, e igualmente en ediciones anteriores). Pero hasta la fecha sólo existía una sentencia del Tribunal Supremo que avalase esta interpretación², la STS 14 de octubre de 2011, recurso núm. 635/2008.

Esta doctrina ha sido recientemente avalada por la STS 22 de octubre de 2013, por lo que la misma ya puede ser considerada doctrina jurisprudencial a efectos de casación. A los recurrentes, privados en tanto en primera como en segunda instancia de legitimación para impugnar los acuerdos por los que se eximía de pago de gastos de ascensor a los propietarios de los bajos, de forma que la contribución se hacía más elevada para los propietarios de viviendas, y se liquidaba la deuda por impago de la contribución calculada en función del nuevo criterio, solicitan que se fije como doctrina jurisprudencial la siguiente: «Al indicar el art. 18.2 LPH “establecimiento o alteración de las cuotas de participación” se excluye de la regla general de pago o consignación previa de las deudas vencidas no solo aquellos acuerdos en los que se produce una modificación de las mismas, entendidas como coeficientes a través del cual los distintos propietarios de los pisos y locales van a participar en los gastos comunes, sino también entendidas como cantidad de dinero concreta que deba pagar el sujeto para atender los gastos comunitarios”.

El TS estima parcialmente el recurso. Los recurrentes pretendían impugnar dos acuerdos de la junta. El primero liquidaba la deuda que los demandantes mantenían con la comunidad, que había sido fijada en aplicación del sistema de distribución del pago de los gastos de la comunidad establecido en acuerdos adoptados en sendas juntas de propietarios de los años 2004 y 2005, que no habían sido anulados ni suspendidos cautelarmente ni tenía relación con el nuevo criterio de distribución de gastos también impugnado. El TS considera que la impugnación de este primer acuerdo no ha de considerarse incluida en la excepción que el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal formula al requisito del previo pago o consignación, puesto que su objeto no es un acuerdo que establezca o altere la cuota de participación. En él simplemente se

² Cercano a la misma, el Auto de la AP Córdoba 14.2.2002 (SP 544) entendió que para negar legitimación para impugnar, el deudor moroso ha de serlo en relación con gastos ordinarios presupuestados, sin que el incumplimiento del deber de contribuir a un gasto extraordinario tenga virtualidad suficiente como para negar el acceso a los recursos.

contabilizó la deuda fijada conforme al sistema de participación previamente establecido. El segundo acuerdo impugnado consistía en eximir del pago de las obras de bajada del ascensor a cota cero a los propietarios de los bajos “bien entendido que el coeficiente de los dos bajos que asciende a 12% será asumido por las viviendas”. Este acuerdo sí supone una alteración del sistema de participación en los gastos comunes puesto que no se ajusta al sistema “especialmente establecido” en esas juntas anteriores. Y que se refiera a un concreto gasto (bajar el ascensor a cota cero) no cambia la respuesta a la cuestión, puesto que el precepto no distingue entre alteraciones puntuales o permanentes.

Nos felicitamos de la decisión –ya jurisprudencial- en lo que se refiere a la impugnación del reparto de gastos concretos. Pero creemos que debería haber se aclarado que también debe extenderse a la impugnación de los acuerdos liquidatorios de la deuda del propietario recurrente *cuando la cantidad resultante del acuerdo liquidatorio sea fruto de una variación directa o indirecta del criterio de reparto de gastos* (aunque no era el supuesto de hecho del caso en cuestión). Sólo así tiene sentido que la impugnación de la deuda vencida libre al propietario de la sanción consistente en privación del derecho de voto (art. 15.2 LPH), ya que si la excepción no se refiriera también a estos acuerdos, para «impugnar» dicha deuda, y poder así votar, habría tenido que pagar o consignar antes de la Junta en todo caso.
