

El Supremo reitera que un copropietario no está legitimado para impugnar un acuerdo cuando no le afecta su contenido

La impugnación de acuerdos en las comunidades de propietarios es el pan de cada día, y se trata de un recurso que muchos propietarios utilizan de forma indiscriminada, obstaculizando el buen funcionamiento de la comunidad. El Tribunal Supremo examina la legitimación de los copropietarios en una reciente sentencia dictada el pasado 6 de marzo (TS, Sala Primera, de lo Civil, S 144/2019, de 6 de marzo. Rec. 3548/2016).

Hay que tener claro que los propietarios, de acuerdo con lo establecido en el [artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal](#) podrán impugnar los acuerdos cuando:

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

Además, deben estar al corriente de pago de las cuotas o haberlas consignado previamente en el juzgado, excepto que la impugnación se refiera a acuerdos relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

Pero, ¿esto significa que cualquier propietario está legitimado para acudir a los tribunales a impugnar cualquier acuerdo aunque no le afecte?

El Tribunal Supremo, en esta sentencia dictada el pasado 6 de marzo de 2019, examina el tema, y concluye que **en este caso no concurría legitimación activa** del propietario para impugnar el acuerdo, sino que se trataba de obstaculizar sin causa el pacífico funcionamiento de la comunidad de propietarios. Veamos sus razonamientos:

Contribución de los sótanos a los gastos comunitarios

La Comunidad, en junta de propietarios, tomó la **decisión de cargar gastos comunitarios a los titulares de los sótanos, que hasta el momento estaban exentos** de facto del pago de los mismos. **El comunero decide impugnar** el acuerdo aunque **no era propietario de ninguno de dichos sótanos**, sino de una vivienda. Los acuerdos no le afectaban, y además en junta anterior voto a favor del presupuesto económico del año a través de representante. Aunque el juzgado estimó parcialmente la pretensión del propietario, la Audiencia Provincial de Madrid (S. AP Madrid de 28 de septiembre de 2016) revoca la sentencia de instancia y absuelve a la comunidad por falta de legitimación activa del copropietario.

Criterio del Supremo - Regla de legitimación y requisito de procedibilidad del artículo 18 LPH

El propietario **reunía los requisitos que establece el artículo 18 LPH en cuanto propietario, pero carece de legitimación activa** de acuerdo con lo indicado en el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues no acredita qué perjuicio le ocasiona el acuerdo impugnado.

La Sala hace mención de la STS 671/2011, que analiza este artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, indicando que establece una **regla de legitimación y un requisito de procedibilidad**. La **regla de legitimación** limita la posibilidad de impugnar los acuerdos de la junta de propietarios 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. También se introduce una **regla de procedibilidad** condicionando la impugnación a que el propietario esté al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o haya hecho previa consignación judicial de las mismas, salvo que la impugnación de los acuerdos de la Junta tengan que ver con el establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9.

Y la STS 496/2012, de 20 de julio, que también menciona, indica que los propietarios pueden impugnar ciertos acuerdos adoptados en un junta por considerar que no se aprobaron con las mayorías exigibles o porque de algún otro modo vulneraron la LPH, pero **no puede sustentarse su acción en el hecho de que se privara indebidamente del derecho a votar a algún copropietario distinto de los que formalizaron la demanda origen del pleito**. "Solo este comunero estaría legitimado para impugnar el acuerdo por tal motivo, del mismo modo que solo quien haya acudido a la junta y haya salvado su voto estará legitimado para impugnar, sin que aquel propietario que no lo haya salvado pueda sustentar una acción fundada en tal circunstancia".

De todo ello deduce la Sala que el propietario impugnante **debe respetar el dictado del artículo 18 LPH, pero siempre partiendo de la necesidad de que el acuerdo le perjudique de alguna forma, aunque sea indirectamente**.

En este caso, **no consta ningún perjuicio** para el propietario impugnante porque: a) no es copropietario del sótano; b) no le afecta negativamente el pago de las cuotas relativas a lo sótanos, sino que más bien le beneficia, y c) no razona en casación ningún perjuicio personal respecto del acuerdo que impugna.

Por tanto, fue **correcta la aplicación, por parte de la Audiencia Provincial, del artículo 10 de la LEC** ("*Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso*"), pues es **aplicable también en materia de propiedad horizontal**.

Este es uno de esos casos, concluye la Sala, en que se obstaculiza sin causa el pacífico funcionamiento de la comunidad de propietarios, pues el impugnante no es titular del objeto litigioso.