



Límites a la revocación de un acuerdo. SAP Castellón, Sec. 3.ª, 29-11-2019. SP/SENT/1052085

Departamento Jurídico de Sepín Propiedad Horizontal
Jurisprudencia Comentada. Agosto 2020

Comentario

Esta sentencia de la AP Castellón, Sec. 3.ª, 29-11-2019 SP/SENT/1052085), nos recuerda la importancia de la adopción de los acuerdos comunitarios pues, aun existiendo la posibilidad de poder tratarse un determinado asunto cuántas veces sea necesario o así lo consideren el Presidente o los comuneros, pudiendo, incluso, dejarse sin efecto una decisión ya aprobada, es necesario saber el límite o las circunstancias en las que la Comunidad no podría dar marcha atrás.

La Junta es soberana para volver a votar un acuerdo, aunque ser necesaria la convocatoria de la Junta, bien por el Presidente o por la cuarta parte de los propietarios o por aquellos que representen el 25% de las cuotas de participación, como señala el art. 16.2 de la LPH, no es tan sencillo volver a tratar el mismo tema una y otra vez, recordando que la petición de un propietario al Presidente, prevista en el citado precepto legal, no exige la convocatoria inmediata de Junta, pues como señala este artículo, se deberá incluir en la próxima a celebrar, es decir, ni siquiera deberá constar en la convocada, pues el Orden del día ya estaría cerrado. De este modo, pese a que parece que puede ser un juego infinito, en la práctica quizá no lo sea tanto, aunque, la realidad es que, en principio, no se cierra una decisión por el hecho de haberse tratado una o algunas veces en Junta. Un ejemplo de esta situación lo hemos encontrado este verano de 2020 con la apertura de las piscinas comunitarias y no han sido pocas las dudas que se han planteado al respecto, ¿se considera un abuso volver a votar el funcionamiento de la piscina? La respuesta, en la mayoría de los casos, era negativa, aunque, como siempre y ahora veremos, habrá de estarse al supuesto específico.

Así, la Comunidad puede volver a votar sin límite numérico alguno, sin que ello suponga abuso de derecho, de tal modo que, si no se consigue adoptar un determinado acuerdo, se puede volver a plantear en Junta e igualmente, si se adoptó, se puede revocar

Ahora bien, lo que hay que tener en cuenta es que, una vez adoptado un acuerdo, este es válido y ejecutivo desde este momento y, en su caso, comenzaría el plazo legal fijado en el art. 18 de la LPH para la impugnación judicial del mismo que dependiendo de cada supuesto será de tres meses o un año, por eso, quizá, antes de impugnar un acuerdo, será mejor intentar llegar a un acuerdo con la Comunidad sabiendo que existe esta posibilidad de revocación y que quizá evite gastos innecesarios a ambas partes, pero siempre teniendo en cuenta que, estas gestiones no suponen una interrupción de los plazos y el paso del tiempo haría que la acción hubiese caducado sin posibilidad legal de que el propietario pueda defender sus intereses particulares, pues hay que tener en cuenta que no existen acuerdos nulos de pleno derecho, sino anulables, mediante el ejercicio de la correspondiente, como hemos expuesto, de la acción judicial de impugnación.

En cualquier caso, y teniendo en cuenta esta posibilidad legal de poder volver a incluirse en el Orden del día cualquier asunto que ya hubiese sido votado en otra Junta para poder volver a debatirse con la posibilidad de ratificarlo o revocarlo, existen límites, como es el objeto de la sentencia que ahora se comenta, en este caso, la Comunidad acuerda revocar un acuerdo, tres años después, por el que se había decidido no demandar a un propietario por el cerramiento de una plaza de garaje, aunque esta sentencia no parece aludir al perjuicio de un propietario sino más bien las transcurso de tiempo, está claro que es esto lo que se ha producido y este es el criterio general de la jurisprudencia, así se han pronunciado las sentencias, entre otras, las sentencia de la AP Alicante, Sec. 5.ª, 195/2014, de 17 de junio (SP/SENT/774907) de la AP Barcelona, Sec. 19.ª, 27/2006, de 26 de enero (SP/SENT/82562).

Por otra parte, y en este sentido resulta de interés la sentencia de la AP Madrid, Sec. 14.ª, 178/2006, de 13 de marzo (SP/SENT/88344), pues aunque como señalábamos, los acuerdos son ejecutivos desde su adopción, aplicando al efecto lo dispuesto en el art. 18.4, ello no significa que sean ejecutados desde este momento, de tal modo que si el acuerdo se adoptó, pero no se ejecutó, esta resolución señala la posibilidad de revocación esta sentencia, además, el acuerdo anterior que se pretende revocar fue adoptado en base a una legislación que fue modificada, señalando esta resolución "...nada impide que las propuestas rechazadas por la Comunidad de Propietarios bajo una legislación puedan ser analizados de nuevo cuando entre en vigor una modificación legislativa que concede otras mayorías para su aprobación, tampoco encontramos obstáculo alguno a que el acuerdo adoptado bajo la antigua legislación, que no llegó a ejecutarse, pueda plantearse de nuevo bajo la vigencia de la nueva y obligar a todos los propietarios en función de la misma, pues, aunque en principio, no parece razonable que los acuerdos comunitarios se puedan ir alterando caprichosamente por la confusión que pueden ocasionarse a los propietarios sobre el tema que van a ser objeto de discusión, no debemos desconocer que cuando existe unas circunstancias especiales que alteran las bases sobre las que se adoptó el acuerdo, como en este caso las mayorías necesarias para su validez, debemos autorizar los cambios oportunos, en cuanto la vida comunitaria exige acomodarse a las nuevas circunstancias sociales y no quedar estancada en función de lo resuelto por unos antiguos acuerdos, lo que entendemos que es la voluntad clara del legislador pues en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de 6 de abril de 2000 estableció que la misma regirá para todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En definitiva, si se tratase de un acuerdo ya adoptado y ejecutado no se podría aplicar la nueva normativa, que solamente sería aplicable a las consecuencias futuras derivadas del mismo, pero tal criterio no lo podemos mantener con el que no se hubiera ejecutado, pues no tenemos duda alguna que la Junta de Propietarios está facultada para dejar sin eficacia los antiguos acuerdos cuando exista motivo válido para ello y adoptar otros en consecuencia a la nueva legislación..."

En este caso, en un primer acuerdo, se había exonerado a los propietarios de locales de los gastos de exoneración del ascensor, pero no se ejecutó, de tal forma, no considera que exista perjuicio al no haberse llevado a cabo y haber existido una reforma legislativa. Nuestro criterio al respecto es que se trata de un supuesto muy específico porque, por ejemplo, consideramos que sí existiría este daño, por ejemplo, si se permite determinadas obras a un propietario y, antes de ejecutarlas se revoca, es decir, aunque no se hayan llevado a cabo el derecho existe por lo que, en este caso, no se podría revocar, es decir, la sentencia de Madrid parece basarse más en un reforma legislativa.

Por último, señalamos la sentencia de AP Alicante, Sec. 5.ª, de 13 de septiembre de 2017 (SP/SENT/928523) en la que considera válido el acuerdo de revocación de instalación del ascensor, sin que lo considere que la Comunidad actúa en contra de sus propios actos, ni por tanto, consideramos, ese es nuestro criterio, que se perjudique a los propietarios, pues el nuevo acuerdo se debió al conocimiento sobrevenido de los comuneros acerca de la necesidad de desalojo de sus viviendas por un plazo trascendente económicamente, supone un criterio plenamente justificativo para la revocación del acuerdo de instalación inicialmente aprobado.