

SALVAR EL VOTO PARA IMPUGNAR UN ACUERDO COMUNITARIO

Cuando un comunero discrepa de un acuerdo adoptado en Junta, tiene la posibilidad de impugnarlo judicialmente.

Tras la reforma de la Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal, la legitimación para impugnar los acuerdos de la Junta queda limitada a los propietarios que hubieran **salvado el voto** en la Junta, a los ausentes por cualquier causa, y a los que indebidamente hubieran sido privados del derecho a voto.

Para impugnar los acuerdos de la Junta, el propietario además, deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

Respecto a la expresión “salvar el voto”, no existe una postura unánime de las Audiencias Provinciales, parte de ellas consideran que votar negativo a un acuerdo en Junta, legitima para su posterior impugnación judicial, siendo equiparable a salvar el voto, mientras que otras mantienen que existe una diferencia entre votar y salvar el voto, y que esto último constituye un requisito de legitimación para el ejercicio del derecho de impugnación.

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 2013 señala que:

“Lo que no se considera acertado es exigir las palabras, salvar el voto, **lo importante es que en la Junta, el propietario disconforme no se limite a votar en contra, sino que además quede clara su voluntad de impugnar ante los Tribunales el acuerdo adoptado, con independencia de las palabras textualmente utilizadas**”.

Sin embargo, concluye la sentencia, que dado que se trata de una expresión controvertida, “sin antecedente en el ámbito de la Propiedad Horizontal y que mediante esta reforma, ha de operar en una realidad social determinada por una reunión de vecinos no debidamente ilustrada en estas cosas, puede entenderse suficiente el hecho de votar en contra para impugnar el acuerdo comunitario con el que no se está conforme.”

“La necesidad de salvar el voto, únicamente tiene sentido en aquellos casos en los que, los propietarios asisten a la Junta sin una información o conocimiento suficiente, sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar y deciden no comprometer su voto, favorable o en contra, sino abstenerse de la votación, a la espera de obtenerla y decidir en su vista.

A ellos únicamente, habrá de exigirles dicho requisito de salvar el voto, pues en otro caso, sí que se desconocería su postura ante dicho acuerdo. Con ello se evitaría, además, que el silencio o la abstención puedan ser interpretados como asentimiento al posicionamiento de la voluntad mayoritaria que se expresa en uno u otro sentido.”

En cualquier caso, si se tiene la intención de impugnar judicialmente el acuerdo, lo mejor será, además de votar en contra del acuerdo en cuestión, manifestar la intención de impugnar judicialmente el mismo, si fuera necesario.

PROPIETARIO AUSENTE

El propietario ausente puede impugnar el acuerdo comunitario, siempre que esté al corriente de pago, en el momento de interponer la demanda, de la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad o que proceda a su consignación judicial.

Ahora bien, el artículo 17 de la Ley, que recoge los acuerdos que exigen unanimidad o mayoría cualificada, refiere que “ a los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia pro comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.”

Al respecto señala el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 16 de diciembre de 2008 dictada en interés casacional que:

“El copropietario ausente de la Junta a quien se le comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, no queda privado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 18 de la ley, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por ley, fundándose en la ausencia de voto.”

Esto es, el propietario ausente, debe manifestar su oposición al acuerdo que quiere impugnar en el plazo de 30 días naturales desde su notificación, al Secretario o administrador de la Comunidad, siempre que quiera impugnar un acuerdo que requiera unanimidad o mayoría cualificada y que lo impugne por no concurrir la mayoría exigida por la ley.