

GÓMEZ CALLE, Esther: *El artículo 18 LPH: La impugnación de los acuerdos en el régimen de la propiedad horizontal*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, 92 pp.

La estructura general de la obra consta de dos grandes apartados en los que se estudian las causas de impugnación de los acuerdos sociales contemplados en el artículo 18 y las reglas de procedimiento para impugnación de estos acuerdos. Se desarrollan a continuación otros dos apartados de menor extensión dedicados al estudio de la ejecutividad, salvo posible suspensión del acuerdo impugnado y a la posibilidad de nulidad absoluta de los acuerdos comunitarios.

La primera de las causas de impugnación de acuerdos analizada es la contrariedad a la ley. Al igual que sucedía con la redacción del antiguo artículo 16, considera la autora que se trata de contrariar la propia Ley de Propiedad Horizontal y que los acuerdos contrarios a otras leyes quedan sometidos a las disposiciones del artículo 6.3 CC. Por supuesto, las normas contravenidas en los acuerdos deben ser forzosamente normas imperativas puesto que las normas dispositivas podrán ser desplazadas por la autonomía de la voluntad. A continuación se pregunta si puede haber acuerdos contrarios a la ley especial radicalmente nulos conforme al artículo 6.3 CC. A este respecto, dice, existen varias corrientes doctrinales y la jurisprudencia distingue dos líneas diferentes. Por un lado, es muy frecuente que el Tribunal Supremo, durante la vigencia de la antigua ley, aplicase el artículo 16.4 LPH a cualquier acuerdo contrario a esta ley, fuera cual fuera el precepto contravenido, y el artículo 6.3 CC a la contravención de cualquier norma imperativa que no tenga previsto otro efecto para tal caso. Pero es frecuente también encontrar algunas otras sentencias del Tribunal Supremo en las que, aun manteniendo la postura anterior, se matiza añadiendo que se aplicará el artículo 6.3 CC a aquellos acuerdos que sean contrarios a la moral o al orden público o los que impliquen un fraude de ley. En otras, además, se considera que también el incumplimiento de requisitos esenciales será causa de nulidad radical. De la doctrina de estas últimas sentencias cabría deducir que si un acuerdo contrario al régimen de propiedad horizontal afecta a algún requisito esencial del mismo, debería ser considerado radicalmente nulo, es decir, que no todo acuerdo contrario a la Ley de Propiedad Horizontal queda sometido al artículo 16.4.

La otra línea jurisprudencial entiende que la contravención de ciertas normas de la Ley de Propiedad Horizontal queda fuera del ámbito del artículo 16.4, dando lugar a la nulidad absoluta del acuerdo infractor conforme al artículo 6.3 CC. Se entiende en ellas que la nulidad radical se produce cuando se afecta a un requisito esencial de dicho régimen y en un gran número de sentencias se señalan los artículos del 12 al 17 (de la antigua ley) como los preceptos claves de este régimen especial cuya infracción comporta la nulidad.

Tras el estudio de ambas líneas jurisprudenciales, señala la autora que debemos seguir preguntándonos cuáles son los acuerdos contrarios a la ley sujetos al régimen de impugnabilidad previsto en el artículo 18 LPH. A su juicio, la clave de la cuestión está precisamente en que la norma parte de la existencia de un verdadero acuerdo, que por tanto ha de haberse adoptado observando los requisitos precisos para que pueda hablarse jurídicamente de acuerdo, lo que supone, al menos, que verse sobre un asunto que sea compe-

tencia de la junta y que haya sido refrendado por la unanimidad o mayoría legalmente exigida en cada caso.

La necesidad del quórum legalmente exigido se deducía con claridad de la propia redacción del antiguo artículo 16 LPH, ya que, según su párrafo cuarto, los acuerdos contrarios a la ley eran ejecutivos desde que se hubieran adoptado, aun cuando fueran impugnados. En cambio, según el párrafo primero, los acuerdos que precisaban unanimidad, si no se alcanzaba ésta no eran válidos ni por tanto ejecutivos.

Distingue a continuación diversas hipótesis: en primer lugar, que a la junta asistan todos los copropietarios decidiendo algo por unanimidad; ninguno podría impugnar puesto que ninguno disintió. Pero si precisando la unanimidad sólo una parte de ellos, aunque fuera mayoría, estaban de acuerdo, realmente no se había alcanzado acuerdo alguno, por lo que los disidentes no tenían nada que impugnar. Eso sí, si los propietarios que votaron a favor pretenden ejecutar el acuerdo, los disidentes pueden acudir a los tribunales, pero lógicamente pueden hacerlo aun transcurridos los treinta días que la ley contemplaba para la impugnación de los acuerdos contrarios a la ley. En segundo lugar cuando a la junta no acudió algún propietario pese a haber sido debidamente citado, y el acuerdo precisa la unanimidad. El no asistente podría consentir el acuerdo expresa o tácitamente, expresando su conformidad o callando durante el plazo de un mes tras la notificación del acuerdo. Pero si quien calló tras la notificación no asistió a la junta por defecto de la notificación, debemos plantearnos si el silencio equivale también en estos casos al consentimiento y cuál es el régimen jurídico aplicable a la decisión de la junta en estos casos. Respecto de la primera cuestión no cabe otra respuesta que la negativa, pues la propia norma indica que sólo es aplicable a los propietarios debidamente citados. En cuanto al régimen de lo acordado, estima la autora que si es precisa la unanimidad no existiría tal acuerdo y por tanto no es preciso mostrar la discrepancia ni impugnarlo en plazo alguno. Si el acuerdo precisa de una mayoría cualificada podría ser válido en cuanto al quórum, aunque sería anulable a instancias del no citado, conforme al artículo 16.4 LPH. También puede el copropietario debidamente citado que no asistió a la junta manifestar su discrepancia de forma fehaciente, con lo cual el acuerdo no será unánime ni válido ni ejecutivo, y no será necesario el ejercicio de ninguna acción. Cosa distinta es que se pretenda por parte del resto de los propietarios la ejecución del acuerdo, en cuyo caso el disidente no tendrá otro remedio que acudir a los tribunales, pero sin estar sujeto al plazo de caducidad marcado en la norma.

Tras la reforma de 1999 los acuerdos contrarios a la ley a los que se refiere el artículo 18 siguen siendo en principio ejecutivos aunque sean impugnados. Por su parte, el artículo 17 sigue exigiendo, como regla general, la unanimidad para el mismo tipo de acuerdos contemplados en el antiguo artículo 16.1. Por lo cual con esta nueva regulación pueden distinguirse exactamente las mismas hipótesis apuntadas para la antigua, y en principio con los mismos resultados. No obstante el hecho de que el nuevo artículo 18.3 fije ahora unos plazos de caducidad de un año y tres meses para impugnar los acuerdos en que concurra alguna de las circunstancias previstas en los apartados a) a c) introduce una variante a tener en cuenta. Si el acuerdo reviste alguno de los vicios del artículo 18.1, el ausente podrá impugnarlo dentro de los plazos del artículo 18.3 aunque no haya expresado su discrepancia en el plazo previsto en el artículo 17.1.ª IV. La otra posibilidad sería interpretar que en todo caso el que calla consiente, aun el acuerdo ilegal, de modo que no estaría legitimado para

impugnarlo conforme al artículo 18; sin embargo, a juicio de la autora no es esto lo querido por el legislador. El silencio sólo equivale al consentimiento cuando de lo que se trata es de obtener el quórum preciso, y si el acuerdo que se pretende alcanzar no es de los contemplados en el artículo 18.1; pero si el acuerdo es uno de ellos, parece que ha de imponerse el artículo 18.3 como regla especial, de modo que el silencio durante treinta días no debe privar al que lo guardó de su derecho a impugnar dentro del plazo previsto. Antes de la reforma no se planteaba esta cuestión por la práctica coincidencia de los plazos establecidos en los artículos 16.1.^a II y 16.4.^a II.

En cuanto a los acuerdos que han de adoptarse por mayoría, sea cualificada o no, entiende la autora que, al igual que los que precisando de unanimidad, no cabe decir que existen como tales acuerdos ni, por tanto, que son acuerdos contrarios a la ley a los efectos del artículo 16.1.^a a), si no contaron con el refrendo de la mayoría legalmente exigida en cada caso, lo que debería bastar para impedir su ejecución.

Conforme a lo dicho llegaríamos a la conclusión de que los acuerdos contrarios a la ley del artículo 18.1.a) no son aquellos que se adoptan sobre asuntos que escapan a la competencia de la junta o sin cumplir los requisitos legales de quórum, porque éstos ni siquiera serían acuerdos, sino que hay que partir de acuerdos válidamente adoptados desde el punto de vista de la competencia de la junta y del quórum, pero cuyo contenido infrinja alguna norma (imperativa se entiende) de la Ley de Propiedad Horizontal; y, dentro de ellos, los adoptados por mayoría porque si lo fueron unánimemente no habría disidentes legitimados para impugnar.

En cuanto a la contrariedad a los estatutos, la principal dificultad estriba en concretar qué acuerdos son contrarios a los estatutos y qué acuerdos son modificativos de los estatutos. Los acuerdos que modifican los estatutos, salvo las excepciones previstas en los párrafos II y III del artículo 17.1.^a no son válidos si no se adoptan por unanimidad. Si el acuerdo es respaldado por todos, será válido y obligará a todos; si cualquiera de los propietarios no está conforme con la modificación basta con que exprese su discrepancia en la junta o la manifieste en el plazo de treinta días. Los acuerdos contrarios a los estatutos, siempre que sean verdaderos acuerdos, son en principio inmediatamente ejecutivos e impugnables. La acción de impugnación caduca al año, que para los ausentes comenzará a contar desde que fueran debidamente informados, por lo cual su silencio, durante plazo de treinta días, no puede interpretarse como consentimiento tácito.

Son claramente modificativos de los estatutos los que incorporen a ellos una disposición nueva o varíen algunas de sus reglas de manera definitiva. La cuestión se complica cuando la variación de la regla estatutaria tiene un plazo de vigencia limitado o unos efectos puntuales. En cuanto a la jurisprudencia relativa a este punto, no se ve una línea definida a la hora de deslindar los acuerdos que implican modificación de los estatutos que los que son contrarios a ellos y mucho menos cuál es el régimen aplicable a unos y otros.

El siguiente supuesto tratado es aquel en que el acuerdo tomado tiene carácter lesivo para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. Se destaca que debe tratarse de acuerdos alcanzados con el quórum preciso, ya que en caso contrario no nos encontraríamos ante un verdadero acuerdo. Además, debe tratarse de acuerdos mayoritarios ya que los que precisan unanimidad si se toman por mayoría no son verdaderos acuerdos y si se toman por unanimidad nadie está legitimado para impugnarlos. Además, debe darse la doble situación de lesión a la comunidad y bene-

ficio para alguno o algunos copropietarios, sin que sea suficiente que se den por separado una u otra de las situaciones. La lesión ha de ser grave y el beneficiario no puede ser un tercero totalmente ajeno a la comunidad. Por otro lado, para la aplicación del artículo es preciso determinar cuáles son los intereses de la comunidad, que parecen situarse en que los copropietarios cumplan los estatutos y la ley, mantener en buen estado los elementos comunes y garantizar su uso adecuado, así como hacer una buena gestión de los gastos, que permita atender debidamente las necesidades comunes con el menor coste posible.

Otro de los supuestos contemplados por la ley es el de los acuerdos gravemente perjudiciales para un propietario sin obligación jurídica de soportarlo. Con él se sustituye el llamado juicio de equidad contemplado en la antigua ley, para el supuesto en que el acuerdo fuera perjudicial a un número de copropietarios que representarán, al menos, la cuarta parte de las cuotas. El propietario afectado no tiene obligación jurídica de soportar el daño en dos casos: cuando el daño es antijurídico por lesionar un derecho subjetivo del dañado; o cuando el perjudicado carece de un derecho subjetivo resistente frente a la actuación dañosa, pero ésta se ha realizado con abusos de derecho o contra las exigencias de la buena fe. En cuanto al acuerdo debe tratarse de uno tomado por mayoría en una materia en la que pueda decidirse válidamente por ese quórum.

El último de los supuestos recogidos por la ley es la adopción de un acuerdo con abuso de derecho. Como los casos anteriores, el acuerdo debe haber sido adoptado válidamente por mayoría. Las sentencias comentadas en este apartado versan sobre la negativa de la comunidad a la autorización de determinadas obras a un comunero. Para que la oposición comunitaria a las obras pueda considerarse abusiva sería preciso, además de que ello suponga para quien pretende realizarlas un daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica, que, a la vista de las concretas circunstancias del caso, quepa concluir que con la misma se ha pretendido únicamente dañar al afectado, o que la decisión carece de un interés serio y legítimo, o que cabe apreciar una anormalidad o un exceso en el ejercicio del derecho.

El segundo de los grandes apartados de la obra está dedicado al estudio de las reglas procedimentales de impugnación de los acuerdos comunitarios.

El procedimiento de impugnación de los acuerdos será el procedimiento declarativo ordinario, siempre que no verse exclusivamente sobre reclamación de cantidad, en cuyo caso se tramitará por el procedimiento que corresponda.

En cuanto a la legitimación activa, separa el artículo tres supuestos: el que hubiese salvado su voto en la junta, los ausentes por cualquier causa y los indebidamente privados de voto. Aunque la expresión salvar el voto puede tener distintas interpretaciones, parece suficiente haber votado en contra, ya que en el acta constará expresamente cuáles de los propietarios han votado en contra, así como su cuota de participación. En cuanto a la abstención, es cierto que abstenerse no es votar a favor del acuerdo, pero tampoco supone oponer ningún reparo al acuerdo, con lo que parece correcto considerar que no se salva con ello el voto. Dentro de los ausentes por cualquier causa hay que considerar incluidos aquellos que no pudieron asistir por defecto de la convocatoria, así como los que asistiendo a la junta se ausentaron de ella antes de la toma del acuerdo. El ausente, dice la autora, no tiene por qué expresar su discrepancia del acuerdo adoptado en el plazo de treinta días previsto en el artículo 17.1.^ªIV cuando se trate de uno de los contemplados en el artículo

lo 17.1.ª, únicos respecto de los que cabe el consentimiento presunto, y aunque esta opinión, dice, puede ser discutida, no ofrece ninguna duda respecto a los demás acuerdos. En cuanto a la privación indebida de voto es importante destacar que por sí sola es causa determinante de la nulidad del acuerdo cuando, de no haberse producido aquélla, la decisión no hubiera sido respaldada por el quórum preciso. No siendo éste el caso, el acuerdo sólo podrá ser anulado si en él concurre alguna de las circunstancias contempladas en el número 1 del artículo 18.

A los propietarios legitimados para impugnar los acuerdos se les exige, además, que estén al corriente de todas las deudas vencidas que tengan con la comunidad o que procedan previamente a la consignación judicial de lo debido.

Aunque no se especifica, la legitimación pasiva recae en el presidente de la comunidad que es su representante legal. En caso de que el demandante sea el propio presidente no puede dirigirse la demanda contra él mismo. Si existe vicepresidente la demanda se presentará frente a éste, y si no lo hubiere parece razonable presentarla frente a todos aquellos copropietarios que no se unan a la demanda.

En cuanto al plazo de prescripción de la acción, marca la ley un año para los acuerdos contrarios a la ley y los estatutos y tres meses para los demás casos. Se pretende, con la ampliación del plazo establecida en la Ley 8/1999, proteger a los propietarios de determinados abusos, aunque la mejor forma de hacerlo es admitir que ciertas decisiones de la junta ni siquiera pueden considerarse acuerdos, lo que hace innecesario proceder a impugnación alguna ante los tribunales dentro de un determinado plazo. La ley califica a estos plazos como de caducidad. Los plazos se computarán de fecha a fecha y comenzando el día de la adopción del acuerdo para los asistentes y el día en que se les comunique a los ausentes.

En relación con la ejecutividad de los acuerdos impugnados, la ley sigue el esquema regla-excepción: la impugnación de los acuerdos no suspende su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar. Esta decisión solamente puede tomarla el juez a solicitud del demandante y previa audiencia a la comunidad de propietarios.

La extensión de la obra y la claridad de exposición hace que su lectura sea fácil y sumamente provechosa. Tal como vemos, Gómez Calle hace en ella un exhaustivo recorrido por el contenido del artículo 18 LPH según la redacción dada por la Ley 8/1999. En cada uno de sus apartados trata de explicar cuál debe ser la interpretación de lo establecido por la ley, basándose en aportaciones doctrinales, en la comparación con la redacción anterior y en el estudio de numerosas sentencias que la aplicaban.

La principal aportación de esta obra es considerar, de forma clara y decidida, que existen acuerdos contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal que son nulos de pleno derecho y a los que no es de aplicación el artículo 18 de esta ley sino el artículo 6.3 CC. Pero sobre todo el establecimiento de las dos categorías de acuerdos en que esta situación se produce: aquellos acuerdos que recaen sobre una materia en la que la junta carece de competencias, y aquellos otros en los que realmente no existe el acuerdo, por haberse tomado sin el quórum preciso. Son precisamente estos últimos los que merecen una atención especial dada la gran trascendencia que su admisión puede suponer a la hora de aplicar el artículo 18 LPH.

Como la propia autora señala, la consideración de que en estos supuestos no existe un verdadero acuerdo es discutible y discutida, pero ella, una vez

admitida, la aplica de forma congruente a todos los supuestos que pueden darse y que analiza de forma sistemática e impecable. Llega finalmente a la conclusión de que admitiendo la inexistencia de estos acuerdos se consigue una mejor protección de los propietarios afectados por ellos. Protección de los propietarios que es lo que persigue el propio artículo 18 LPH y que de esta forma se consigue en mayor medida a la vez que se mantiene la coherencia con la propia redacción de la Ley.

Por todo lo dicho, pienso que es una obra recomendada para entender el complejo sistema de impugnación de acuerdos establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Isabel SIERRA PÉREZ
Universidad Autónoma de Madrid

MARÍN LÓPEZ, Manuel Jesús: *Las garantías en la venta de bienes de consumo en la Unión Europea. La Directiva 1999/44/CE y su incorporación en los Estados miembros*, tomos I y II (Anexo documental), Instituto Nacional de Consumo, Madrid, 2004, 513 y 428 pp., respectivamente.

1. El Dr. Manuel J. Marín López, profesor Titular de Derecho civil en la Universidad de Castilla-La Mancha, es un buen conocedor del que pudiéramos denominar «Derecho contractual de consumo» como el prologoista, Dr. Rodrigo Bercovitz, se encarga de subrayar. Bastan para acreditarlo dos obras. En primer lugar, su exhaustivo estudio sobre *la compraventa financiada de bienes de consumo* (Aranzadi, 2000) que luego ha completado a raíz del caso «Opening» y de la modificación sufrida, en 2003, por el artículo 15.1.b) de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de crédito al consumo. En segundo lugar, el impresionante *Código de consumo* (Thompson Aranzadi, 2004, del que es coautor con el Dr. Pascual Martínez Espín): impresionante no sólo porque manejan (toda) la apabullante legislación comunitaria, estatal y autonómica sobre esta materia, sino por su detallado y valioso estudio jurisprudencial, además de las concordancias legales, imprescindibles para establecer cuál es el Derecho aplicable, sin duda una de las cuestiones más arduas en este sector del ordenamiento. Además, participa en un grupo de profesores que abordan el Derecho de consumo desde su pertenencia al Derecho común de contratos, en el que se enraíza y a partir del cual debe explicarse. Así forma parte del *Centro de Estudios de Consumo* de la Universidad de Castilla-La Mancha (www.uclm.es/cesco), Centro que, bajo la dirección del Dr. Ángel Carrasco Perera (maestro del Dr. Manuel J. Marín), ha publicado una obra de referencia, que trata de poner concierto entre tanto desorden: *El Derecho de consumo en España: presente y futuro* (Instituto Nacional de Consumo, 2002). Otra ventaja añadida es su cercanía al proceso legislativo en esta materia, no en vano el libro que ahora recensiono es un «informe» para el Ministerio de Sanidad y Consumo.

Aunque últimamente parezca corregirse, en la literatura jurídica española sobre el Derecho de consumo abundan los textos puramente descriptivos y las obras corales que aíslan las soluciones legales de las normas de las que proceden o de los principios en que descansan. No es éste el caso. La precipitación con la que el legislador abordó el texto principal en la materia (la