

¿PUEDE UN PROPIETARIO MOROSO IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LA JUNTA?



SALVADOR SALCEDO BENAVENTE
ABOGADO

La morosidad es uno de los principales problemas a los que se enfrentan muchas comunidades. Por este motivo, al objeto de penalizar al propietario que se niega a contribuir a los gastos comunes, el régimen de propiedad horizontal establece severas consecuencias para el vecino deudor: la pérdida del derecho de voto y la imposibilidad de impugnar los acuerdos de la junta de propietarios.



Nuestra legislación impide al vecino deudor la posibilidad de impugnar los acuerdos adoptados por la junta. No en vano, para impugnarlos se requiere estar al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Ahora bien, como excepción a dicha regla general, el legislador otorga al moroso la posibilidad de impugnar los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación entre los propietarios. Dicha excepción ha sido objeto de reciente análisis por el Tribunal Supremo, con ocasión de la demanda interpuesta por un propietario frente a los acuerdos de la junta que modificaban la forma de contribución de los gastos

comunes, según el coeficiente fijado en el título constitutivo y los estatutos. Supuesto que encaja dentro de la excepción prevista en el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, motivo por el que no resultó exigible al vecino demandante ni el pago ni la consignación judicial de las deudas pendientes, con carácter previo a la impugnación. En todo caso, el interés de la sentencia que ha resuelto el litigio se encuentra en la aclaración que hace de la citada excepción, delimitando en qué supuestos nos encontramos o no dentro de su ámbito. En este sentido, trayendo a colación la doctrina jurisprudencial vigente, recuerda el Supremo que ya consideró incluidos en el ámbito de la excepción los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título constitutivo. Y lo mismo ocurre con el resto de acuerdos que establezcan un sistema de distribución de gastos, con carácter general o para algunos gastos en particular. Y ello, ya sea con vocación de permanencia o para un supuesto puntual. Por el contrario, matiza el Supremo, no nos hallamos en el ámbito de la excepción cuando el acuerdo que pretenda impugnarse se limite a aumentar la contribución a los gastos para un determinado ejercicio. Esto no equivale a incorporar o imponer un sistema nuevo de distribución de gastos. Tampoco estará dentro de la excepción la impugnación de los acuerdos que “liquidan la deuda

de un propietario con la comunidad, los que aprueban el presupuesto del ejercicio o lo liquidan y fijan de este modo el importe de lo que cada propietario debe pagar, los que establecen derramas extraordinarias para atender determinadas contingencias, etc.”. En definitiva, no pueden considerarse incluidos en la citada excepción los acuerdos de comunidad en los que no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad. Y ello, con independencia de que fuera el resultante de aplicar el coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo, o el específico que la comunidad tuviese establecido en un acuerdo anterior, siempre que no hubiese sido anulado o suspendido cautelarmente.



#ProfesionalesDeLaEnergía

#TransformamosTuSalaDeCalderas

"SALA DE CALDERAS CONDICIONADA"

Es el resultado de cada inspección realizada en salas que aún funcionan con carbón, estén como estén. El objetivo medio ambiental es que todas estas desaparezcan para el año 2020 trayendo consigo cuantiosas sumas de penalización para aquellas fincas que no cumplan en plazos las adecuaciones oportunas.

La **solución** es transformar la sala de calderas bien sea a gas, gasóleo o biomasa.

¿Cómo vamos a ayudarte a Ahorrar?



Análisis de la Situación



Tramitación de Subvenciones



Oferta Personalizada



Presupuesto sin Compromiso



ES 327



www.calordom.com

Avenida de la Constitución, 2 - 28850 Torrejón de Ardoz - Madrid // 91 382 13 13 info@calordom.com