

El proceso 2. Don José Tomé habla de aspectos procesales de la ley de propiedad horizontal. Los procedimientos que se regulan en la ley de propiedad horizontal son muy numerosos. Por ello, para que por lo menos iremos un sistema de exposición, hay que hacer una clasificación de los mismos. Esta clasificación puede hacerse en cuatro grupos fundamentales. En primer lugar, vamos a referirnos a los procesos de formación de acuerdos comunitarios. Pues como ustedes saben, el régimen de la propiedad de casa por piso se basa precisamente en estos acuerdos que deben adoptarse en junta de vecinos. Dentro de este primer grupo se pueden encontrar unos... ..procesos que tienden a la formación de acuerdos en general y otros procesos que tienden a la adopción.

adopción de los estatutos a las prescripciones de la ley, adaptación de los estatutos que en la mayoría de los supuestos ya tienen que estar hechas. Un segundo grupo de estos procesos, que también tiene gran importancia, es los procesos de impugnación de acuerdos de la Junta. Como es lógico, algunos de los acuerdos que se adoptan por la Junta de Vecinos pueden ser impugnados por los propietarios, por lo cual también se pueden hacer aquí dos tipos de procesos. La impugnación de acuerdos que sean contrarios a la ley o a los estatutos y un segundo proceso que tiene como finalidad la impugnación de acuerdos que puedan ser gravemente perjudiciales para alguno de los vecinos afectados. Un tercer grupo podemos hacerlo con aquellos procesos que tienen una finalidad también de extraordinaria importancia, que son los procesos que tienden a la privación del uso del piso local por aquellos propietarios del mismo que infringen alguna de las prohibiciones establecidas por la ley o por los estatutos. En estos casos también hay que hacer dos grupos importantes, ya que en el primer grupo incluiríamos los procesos, de privación provisional contra el titular ocupante.

Es decir, cuando el que infringe las prohibiciones de la ley es el titular ocupante del piso o local y aquellos supuestos en que las infracciones de la ley están cometidas por una persona que no sea titular, especialmente por un inquilino. Y finalmente, el cuarto grupo habría que incluir aquellos procesos que tienen como finalidad exigir el pago forzoso de ciertas obligaciones comunitarias. Como ustedes saben también, todas las obligaciones de las casas por piso se pagan por todos los inquilinos o propietarios de los edificios. Algunos de ellos pueden incumplir, en cuyo caso no hay más remedio que dar a la Junta de Propietarios y en su nombre al presidente un medio procesal para que pueda exigir el pago forzoso de estas obligaciones comunitarias. Con esta breve introducción vamos a pasar ya en primer lugar a estudiar el primer proceso al que hablábamos. Es decir... La formación de acuerdos de una Junta General. El artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal establece la forma de acción de los acuerdos...

de la Junta de Propietarios, partiendo la distinción en dos tipos. Primero, acuerdos para cuya adopción se exige la unanimidad de todos los propietarios y, segundo, acuerdos para cuya validez se exige la mayoría. En el primer supuesto están la adopción de los que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en los estatutos o en el título constitutivo de la propiedad, a los que están equiparados los relativos a la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes, y la alteración de la cuota atribuida a cada piso o local, como se establece en los artículos 11 y en el artículo 3ºb, párrafo segundo de la expresada ley de propiedad horizontal. Y en el segundo, es decir, en los acuerdos para cuya adopción basta simplemente la mayoría, están los restantes acuerdos

que pueda adoptar la Junta. Para la validez de estos acuerdos, la ley exige, primero, que la Junta sea convocada en legal forma, es decir, ajustándose a las prescripciones del artículo 15, y, segundo, que el acuerdo se adopte por la mayoría de los propietarios, no de los presentes, sino de todos los propietarios, que a su verdadera...

representen la mayoría de las cuotas de participación. En este sentido, la norma segunda del artículo 16 nos dice que para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación. Si esta mayoría no se obtiene por falta de asistencia del número suficiente de propietarios, se procederá, según dice el párrafo segundo del artículo citado, a una nueva convocatoria con los mismos requisitos de la primera y en la que serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes siempre que ésta represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Tanto en la primera como en la segunda convocatoria se sigue la mayoría numérica y la mayoría económica, si bien en la primera convocatoria se refiere al total de los propietarios y cuotas de participación y en la segunda convocatoria la mayoría va referida únicamente a los propietarios asistentes y a sus cuotas. Pero puede ocurrir, primero, que a la primera junta acudan todos o la mayor parte de los propietarios y a votar un partido que sea el que sea el que sea.

b. Voten favorablemente el acuerdo, en cuyo caso el acuerdo es adoptado válidamente. c. Voten favorablemente la mayoría de los propietarios cuyas cuotas no alcancen la mayoría de las cuotas de participación. El acuerdo no puede adoptarse. ¿Procede en este caso una segunda convocatoria? La interpretación literal de la ley exige la contestación negativa, ya que la segunda convocatoria únicamente procede si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios. Y c. Voten en contra del acuerdo todos o la mayor parte de los propietarios. Tampoco por la razón antes apuntada procede la convocatoria de la Junta. Puede ocurrir también que en la primera Junta no acuda mayoría del total de los propietarios, y es entonces cuando por aplicación del párrafo segundo de la norma segunda del artículo 16 se proceda a una segunda convocatoria. Y puede ocurrir, en tercer lugar, que en la primera Junta acuda mayoría de propietarios cuyas cuotas no representen mayoría de las cuotas de participación. En este supuesto no recogeremos. Y en el caso de que el párrafo segundo de la norma segunda del artículo 16 sea producido expresamente por la ley, creemos debe aplicarse también el párrafo segundo citado y en consecuencia...

debe procederse a la celebración de una segunda junta. La razón de imposibilidad material de adopción del acuerdo CUN en ambos supuestos autoriza o mejor exige idéntico tratamiento. En cuarto lugar, si se celebra la segunda junta y se logra el voto favorable de la mayoría de los asistentes cuyas cuotas representen a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes, el acuerdo adoptado es legalmente válido. En quinto lugar, puede ocurrir que en esta segunda convocatoria el acuerdo no logre el voto favorable de la mayoría de los asistentes, en cuyo caso el acuerdo no pueda adoptarse. Y finalmente, puede ocurrir que en esa segunda convocatoria se logre el voto de la mayoría de los asistentes, pero que las cuotas de los votantes no alcancen más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes. Tampoco en este caso el acuerdo puede ser válidamente adoptado. Vemos pues como pese al interés legal en que los acuerdos sean votados en el seno interno de la comunidad, es perfectamente posible que el mismo no pueda válidamente

adoptarse. Ante una situación análoga, la ley pudo haberse... ..pueden haberse seguido dos caminos.

o abandonar a los interesados en su adopción, o bien concederles la facultad excepcional de poder alocar sus aspiraciones por la vía judicial, es decir, de poder lograr que se imponga el acuerdo que no ha podido adoptarse en virtud de una resolución judicial. El primer camino es el seguido, cuando para la adopción del acuerdo la ley exige la unanimidad. Si tal unanimidad no se logra, los interesados tendrán que conformarse, pues la ley no concede ningún medio para sustituirlo. En cambio, el segundo sistema es el que se sigue en los restantes supuestos, cuando se exige la mayoría, y esta mayoría no puede asistirse por la falta del quórum, tanto de propietarios como económicos, que la ley exige. Nos encontramos, por tanto, con un proceso especial de formación de acuerdo que es totalmente nuevo. Este proceso viene regulado en el párrafo tercero de la norma segundo del artículo 16, cuando se dice que cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos, en los párrafos anteriores, aquí la palabra procedimiento no tiene aspecto...

de derecho procesal, sino se refiere por los medios, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta, y huyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de 20 días contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas. Nos encontramos, pues, con un nuevo procedimiento en la ya inextricable junga procesal española, un procedimiento que podemos definir diciendo que es un proceso plenario de cognición especial por razones materiales y procesales y de efectos constitutivos por el que se solicita de un órgano de la justicia municipal, hoy llamada justicia de distrito, la formación coactiva de un acuerdo que no pudo ser válidamente adoptado en la junta de propietarios de un inmueble sometido a la ley de propiedad horizontal. En esta definición indicamos las características más importantes de la naturaleza jurídica de este proceso. El primer problema que se ha presentado es el problema de la ley de propiedad horizontal. El segundo problema que se ha planteado aquí es determinar si se trata de un proceso correspondiente a la jurisdicción voluntaria.

por el contrario, correspondiente a la jurisdicción contenciosa, supuesto el de la voluntaria mantenida, aunque con algunas vacilaciones, por ciertos sectores doctrinales. A nuestro juicio, las posiciones que consideran como un proceso voluntario es insostenible, totalmente es un proceso contencioso, puesto que son las normas características, no solamente las que recoge el artículo 1800 de la ley de enjuiciamiento civil, sino las que doctrinalmente se consideran como característica esencial de la jurisdicción contenciosa. Por lo tanto, pues, a nuestro juicio no hay duda ninguna que se trata de un proceso de jurisdicción contenciosa. En segundo lugar, decimos también que es un proceso plenario, y efectivamente lo es, este carácter también es indiscutible, pues en este proceso no se dan ninguna de las limitaciones que caracterizan la sumaridad. Decimos también que es un proceso de cognición, puesto que aquí realmente lo que se obtiene es la... o lo que se pretende es la obtención de una declaración de voluntad del órgano jurisdiccional. Aquí no se va a...

directamente a la ejecución y al cumplimiento de un dispositivo legal, sino que se va a obtener precisamente una sentencia y esa sentencia es la que en último extremo se puede ejecutar. Es siempre un proceso de

cognición. Y finalmente, el que se trate de un proceso especial es una cosa también obvia, pues realmente la especialidad no solamente es el derecho material, pues solamente se puede aplicar este tipo de cuestiones, sino que también es de derecho procesal, ya que las especialidades procesales, como ahora veremos, son muy importantes. La jurisdicción, para entender este tipo de proceso, se atribuye siempre a la ordinaria, o sea que aquí no puede entender ni ninguna jurisdicción especial, ni mucho menos la autoridad administrativa, aunque en algunos puntos pueda tener importancia su actuación. La legitimación se atribuye a cualquiera de los interesados en el acuerdo, es decir, cualquiera de los propietarios que pretenden la adopción de un acuerdo que no se ha podido lograr por medio de los sistemas establecidos, establecidos por la ley de enjuiciamiento civil.

Defensa técnica, es decir, si hace falta abogado o procurador, se presenta difícil, ya que la ley no dice nada. A nuestro juicio la solución negativa es la más equitativa, pero creemos que hoy no puede mantenerse dado los términos del artículo 10 de la ley de enjuiciamiento civil. En principio nos parece, pues, que el abogado, es decir, la intervención de abogado es siempre preceptiva, mientras que la intervención del procurador es facultativa. En cuanto a los gestos de este procedimiento, de lo que ya hemos dicho, ya se desprende que con él lo que se pretende es la imposición coactiva a los propietarios contradictorios de un acuerdo para cuya adopción no prestaron su colaboración en las juntas convocadas al efecto. Ha de ser un acuerdo para el que sólo se exige la mayoría. Están, por tanto, como ya hemos indicado, excluidos aquellos en los que se exige la unanimidad. O sea que lo que se pretende aquí es precisamente imponer a esos propietarios. Los que no quieren adoptar el acuerdo, imponérselo de una manera forzosa por parte de la autoridad judicial. Con relación al procedimiento...

La ley crea uno especial, muy acelerado, para la solución de estas cuestiones. Un nuevo procedimiento viene a espesar la jungla de nuestra tipología procesal. Pero lo malo no es sólo esto, sino la imprecisión de su regulación, pues como se aprecia con la simple lectura, quedan huérfanas de tratamiento cuestiones de trascendental importancia. A cuatro momentos procedimentales alude el párrafo tercero de la norma segunda, a la petición, a la citación, a la comparecencia y a la decisión. La ley no habla de demanda. En la norma que se dedica a la regulación del procedimiento, maneja expresiones distintas. Una vez existe instancia de parte, otra vez de petición, como se habla al final del artículo. Pero no cabe duda ninguna que a nuestro momento entender la forma de iniciar de todo procedimiento es una demanda y, por lo tanto, la demanda debe ser la forma de iniciación de este procedimiento especial. No es predictiva la conciliación por aplicación analógica del párrafo tercero del artículo 460 de la ley de enjuiciamiento civil. Un requisito es el que se lea en el artículo 460 de la ley de enjuiciamiento civil. Un requisito trascendente en tal importancia señala la ley en el orden al tiempo de presentación de la demanda.

a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta. Se establece aquí un plazo procesal al que es aplicable lo dispuesto en el artículo 305 de la ley de enjuiciamiento civil. Los términos señalados por meses se contarán por meses naturales sin excluir los días inhábiles, pero prorrogando al siguiente día hábil si concluyese en domingo o en otro día inhábil. Si los interesados dejan transcurrir el plazo que la ley le esconde sin hacer uso de ese derecho, hay que entender caducada su posibilidad. No dice la ley la forma de realizar la

citación. Únicamente se limita a señalar que la citación ha de ser previa a la comparecencia. Señalamiento inútil, pues de no ser así la citación no tendría objeto. La comparecencia también queda huérfana de regulación. Por ello se hará en la forma ordinaria, es decir, el actor ratificará la petición, los contradictores harán las alegaciones que tengan por conveniente, sin que tengan necesidad de ir asistidos por letrado, pues precisamente la finalidad de esta comparecencia es su audiencia. Con relación a la resolución final, la ley es más explícita, pues dedica ya a... ..tres mandatos.

dictarla, dice, resolverá en equidad lo que proceda, el relativo al plazo de la misma, dentro de los 20 días contados desde la petición, y tercero, el relativo a parte del contenido de la resolución, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas. Estos requisitos, precisamente, son los que condicionan o los que determinan la forma de esta resolución, que se ha discutido si debe ser un auto o una sentencia, aunque nosotros estimamos que debe de considerarse un auto. El único problema que se puede plantear aquí es lo que entiende por la ley de equidad. Para nosotros, simplemente, la ley se refiere a la sentencia de equidad, no al procedimiento informal, se refiere a la equidad propia, es decir, en la que el juez puede imponer su criterio, pese a que haya ley exactamente aplicable. El juez puede fallar teniendo en cuenta razones de humanidad, misericordia, benevolencia, imparcialidad e igualdad, sin ajustarse el derecho, y finalmente, el juez, en uso de esta facultad, no puede violar las normas imperativas de nuestro ordenamiento jurídico. El plazo de dictar sentencias en 20 días, en el que se ha discutido, es el que se ha discutido, es el que se ha discutido en el que se ha discutido, es el que se ha discutido, es el que se ha discutido, es el

y contra esta sentencia, como es natural, caben los recursos que sean procedentes en este tipo de procedimiento. La sentencia, una vez firma, adquiere carácter de cosa juzgada material y no hay posibilidad de impugnarla en otro procedimiento. De aquí que al principio señalásemos como una de las características de este proceso, la plenaridad es apelable, como es natural, ante el juzgado de primera instancia correspondiente, ya que el juzgado de primera instancia que resolverá también equidad, ya que este tipo de sentencia no es apelable ante la audiencia provincial. En Derecho Procesal II, don José Tomé les ha hablado de aspectos procesales de la ley de propiedad horizontal. Seguidamente les ofrecemos filosofía del derecho.

y desarrolla la décima parte de su introducción filosófica en el concepto del derecho.