

... A continuación pueden escuchar Derecho Procesal 2. Don José Tomé desarrolla la segunda parte del tema Régimen Procesal de la Propiedad Horizontal. Impugnación de los Acuerdos de la Junta de Vecinos. ... Vamos a seguir hoy con el análisis de los procesos que surgen de la Ley de Propiedad Horizontal. El día pasado hablábamos de los procesos de formación de acuerdos, es decir, cuando los vecinos no se ponen de acuerdo y entonces acude la autoridad judicial para que imponga forzosamente el acuerdo en la doestada voluntariamente. Hoy vamos a ver el punto contrario, es decir, la impugnación.

La impugnación de acuerdos. Como ya les anunciaba el otro día, la ley distingue dos tipos de proceso de impugnación. En primer lugar, la impugnación de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos y, en segundo lugar, la impugnación de aquellos acuerdos que, sin ser contrarios a la ley o a los estatutos, son gravemente perjudiciales. Con relación al primer proceso, es decir, la impugnación de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos, la norma cuarta del artículo 16 de la ley dice, los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos serán impugnables ante la autoridad judicial por cualquiera de los propietarios disidentes, pero el acuerdo será provisionalmente ejecutivo, salvo que el juez ordene la suspensión. La acción deberá ejercitarse dentro de los 30 días siguientes al acuerdo o a la notificación si hubiera estado ausente el que impugne. Existe, pues, la posibilidad expresa mentalmente. La ley de la ley de la justicia es reconocida en la ley de que el propietario disidente puede impugnar el acuerdo contrario a la ley o a los estatutos sin que sea necesario para ello que el propietario actor resulte perjudicado. Podemos definir a este procedimiento diciendo que es un proceso de cognición.

plenario, especial por razones de derecho material y defectos constitutivos, por el que se solicita del órgano jurisdiccional la declaración de nulidad o la rectificación de un acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios que sea contrario a la ley o a los estatutos. La jurisdicción se atribuye en todo caso a la ordinaria, así lo dice de una manera tasativa la ley de propiedad horizontal cuando afirma que esos acuerdos serán impugnables ante la autoridad judicial. No se dice nada en la ley en relación con la competencia, razón por la cual habrá de estarse las normas ordinarias y por lo tanto será competente el juzgado de primera instancia cuando el valor del acuerdo impugnado sea superior a las 50.000 pesetas y por el contrario serán competentes los juzgados de distrito cuando sea inferior a aquella cantidad. La legitimación activa la tiene cualquiera de los propietarios disidentes, según dice expresamente la ley, sin embargo esta legitimación puede ofrecer algunas dificultades en los casos siguientes. En primer lugar respecto al uso fructuario. La ley de 1960 introduce un régimen especial en relación con esta materia y así dice en el artículo que se ha publicado en el artículo de la ley de 1960.

que si algún piso es hallar en usufructo, la asistencia y voto correspondan nudo o propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trata de los acuerdos a que se refiere el número primero del artículo 16 o de obras extraordinarias y de mejoras. En principio, pues, cabe afirmar que la legitimación activa corresponde a nudo o propietario, pero puede corresponder al usufructuario, debiendo extinguirse. Primero, si el acuerdo impugnado trata de la aprobación o modificación del título constitutivo o de los estatutos o de obras extraordinarias o de obras de mejora, para que tenga legitimación el

usufructuario, es necesario que acredite la expresa delegación a que se refiere el artículo 14. Y segundo, si se trata de cualquier otro tipo de acuerdo, entonces bastará con que alegue y en su caso acredite que no existe la manifestación contraria del nudo o propietario. Un segundo problema que se plantea en cuanto a la legitimación es que el piso o local pertenezca por indiviso a varios propietarios. A estos casos se refiere la ley al regular el derecho de asistencia a la Junta en el número segundo del artículo 16. El artículo 14 es el artículo que se refiere al artículo 14.

diciendo que si algún piso pertenece por indiviso a diferentes propietarios estos nombrarán un representante para asistir y votar a la Junta y este representante es el único que creemos legitimado para la impugnación pues es el que concurre a la Junta y al que en su caso se le debe notificar el acuerdo de las mismas y lo mismo que la ley B da a los restantes como propietarios el derecho de asistencia igualmente debe darle el derecho a la impugnación un segundo requisito que condiciona la legitimación activa es que el actor sea disidente del acuerdo impugnado condición que reúne primero el que votó en contra del acuerdo segundo el que se abstuvo de votar en la Junta y tercero el no asistente a la Junta bien porque no fue citado en la forma establecida en el artículo 14 o bien porque voluntariamente no quiso asistir la legitimación pasiva es decir contra quien debe dirigirse la demanda la tiene el presidente de la Junta de propietarios ya que según el artículo 12 este representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que le afecten un precepto que responde a la idea de resolver el delicado problema de la legitimación que se ha venido produciendo

en materia de postulación y defensa técnica rigen las normas ordinarias, por lo tanto hay que indicar que el abogado será preceptivo cuando la cuantía litigiosa sea indeterminada o de un valor así a 5.000 pesetas, el procurador será necesario en aquellos supuestos en que según las reglas ordinarias también sea necesario. En relación con el procedimiento a seguir, la ley de 1960 sigue el acertado criterio de no introducir en esta materia ningún procedimiento especial, sustituyéndose estos litigios por las normas que correspondan con arreglo a la cuantía y, en consecuencia, primero, si la cuantía litigiosa es superior a 500.000 pesetas o es indeterminada absoluta, se aplicarán las normas del juicio declarativo de mayor cuantía. Si es inferior a dicha cantidad y superior a 50.000 pesetas, la tramitación se acordará como dará las normas del juicio de menor cuantía. Si es inferior a 50.000 pesetas y superior a 10.000, el proceso se ajustará a las normas del proceso de cognición del decreto de 21 de noviembre de 1952.

y si es inferior a 10.000 pesetas, se ajustará a las normas del juicio verbal. La demanda se adaptará con arreglo al artículo 524, es decir, siguiendo el procedimiento ordinario, y a la que, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 503 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habrán de acompañarse los siguientes documentos. Primero, el poder del procurador si interviene. Segundo, el documento que acredite la cualidad de propietarios en el actor. Tercero, la copia del acuerdo impugnado con indicación de su fecha o de su notificación. Y cuarto, certificación del acto de conciliación en los casos en que fuere preceptivo, según las normas comunes de nuestro ordenamiento procesal. Se impone, además, un excepcional requisito en orden al tiempo de presentación de la demanda, ya que la acción deberá ejercitarse dentro de los 30 días siguientes al acuerdo o la notificación si hubiera estado ausente el que lo impugna. Con relación a este plazo, es necesario hacer notar, primero, que el

plazo es de caducidad y, por tanto, si deja transcurrirse, el acuerdo queda convalidado sin que haya posibilidad de impugnarlo. Segundo, que el plazo es procesal. Tercero, que el plazo es de caducidad. Y tercero, que este plazo afecta únicamente a los propietarios citados a la ley.

La Junta, por tanto, si alguno no fue citado, podrá ejercitar esta acción en los 30 días siguientes al que tenga conocimiento del asunto. Y cuarto, que el plazo se interrumpe por la presentación del acto de conciliación durante los dos meses siguientes, de conformidad con el artículo 479 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El segundo procedimiento que en esta materia regula la ley de propiedad horizontal es la impugnación de acuerdos gravemente prejudiciales. La norma tercera del artículo 16 de la ley se dispone que, cuando los propietarios que representen cuando menos la cuarta parte de las cuotas de participación estimen gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al juez para que decida sobre la procedencia del mismo por los trámites establecidos en el número segundo de este mismo artículo. Va a definirse a este procedimiento como un proceso contencioso de cognición sumario especial por razones procesales y materiales y de efecto constitutivo, mediante el cual se solicita del órgano competente de la justicia. La norma tercera del artículo 16 de la ley se dispone que, cuando los propietarios que representan cuando menos la cuota de participación estimen gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría,

La jurisdicción se atribuye siempre a la ordinaria y la competencia al juez de distrito, que como ustedes saben antes recibían el nombre de juez municipal o comarcal, quedan por lo tanto excluidos tanto los jueces de primera instancia como los jueces de paz. En cuanto a la legitimación activa, es decir, quién puede demandar, la ley la atribuye a los propietarios que representen por lo menos la cuarta parte de las cuotas de participación. Es necesario pues que los actores se den los siguientes requisitos. Primero, que sean propietarios. Segundo, el requisito de la disidencia se exigía de una manera expresa en el supuesto de impugnación de acuerdos contrario a la ley o a los estatutos. En el caso que se eliminamos, la ley se olvida de este requisito. No obstante, creemos que también debe exigirse, ya que no puede permitirse la impugnación de los acuerdos por las mismas personas que fueron las encargadas de adoptarlo. Tercero, finalmente es necesario que el propietario o propietarios actores representen cuando menos la cuarta parte de las cuotas de participación. Todos los propietarios que votaron favorablemente al acuerdo que se impugnan. Y esto son únicas y exclusivamente los legitimados pasivamente en el presente procedimiento.

O sea que en estos casos la demanda se debe de dirigir contra todos los propietarios que votaron favorablemente el acuerdo impugnado. Con el proceso que analizamos se pretende la obtención de una decisión judicial acerca de la procedencia o improcedencia de un acuerdo de la Junta de Propietarios que los actores estiman gravemente prejudicial. Es necesario que se trate de acuerdos para que no se exija la unanimidad, pues de haber exigido la unanimidad, como es lógico, se hubiese producido en forma legal el acuerdo y no existirían propietarios disidentes legitimados para la impugnación. Y si el acuerdo se adopta sin el voto de la totalidad de los propietarios presentes, entonces será impugnabile al amparo de la norma cuarta del artículo 16, al ser un acuerdo contrario a lo dispuesto en la ley. Con relación al procedimiento, la ley se remita a los trámites del número segundo de este mismo artículo, cuyo procedimiento fue analizado en el día anterior y es el que recibe el

nombre de procedimiento de equidad y que tenía, como decíamos, cuatro momentos fundamentales, la petición, la citación, la comparecencia y la resolución en equidad del juez municipal competente.

Vemos pues como la ley se ha cuidado de establecer que aquellos acuerdos formalmente adoptados puedan ser impugnados por los propietarios, si bien se establecen dos sistemas distintos, ya que en el caso de que el acuerdo sea contrario a la ley o al estatuto se crea un procedimiento, mientras que en los casos en los que el acuerdo, aun sin ser contrario a la ley o al estatuto, se considera como gravemente perjudicial, entonces los vecinos perjudicados pueden también impugnarlos, precisamente por eso el procedimiento especial que se conoce en la doctrina con el nombre procedimiento de equidad en materia de propiedad horizontal. En Derecho Procesal II, don José Tomé les ha hablado de la segunda parte del tema Régimen Procesal de la Propiedad Horizontal, impugnación de los acuerdos de la Junta de Vecinos.

A continuación les ofrecemos derecho internacional privado. Don Manuel Trigo les habla de las normas de conflicto, la doctrina del reenvío y el caso Forgo.