

## **INFORME:**

a la atención de D. xxxxxxxxxxxxxxxx

## **CONSULTA:**

La petición de informe versa sobre la falta o no de legitimación activa alegada como excepción en la contestación de una demanda que presentó el CLIENTE instando la impugnación de la junta general ordinaria de una comunidad de propietarios por infracción legal sobre la convocatoria y en su consecuencia nulidad de los acuerdos adoptados.

La exposición que nos hace el cliente es del siguiente tenor literal:

*“ Informe Jurídico en referencia a una duda sobre la falta de LEGITIMACION ACTIVA alegada por la contraparte en una demanda presentada por mí, de ACCIÓN DE IMPUGNACION DE LA JUNTA Y LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN DICHA JUNTA GENERAL ORDINARIA.*

*El hecho controvertido PRINCIPAL es el NO cumplimiento del plazo de la convocatoria a una Junta General Ordinaria, no respetando los días 6 establecidos (art. 16.3 de la LPH), siendo yo AUSENTE y DISIDENTE.*

*De forma subsidiaria solicito, en el suplico de la demanda, que se declare la nulidad de los acuerdos adoptados en la mencionada Junta.*

*La parte contraria, sabedora del error cometido en dicha convocatoria (reconoce el error), está basando su defensa en argumentar mi falta de LEGITIMACION ACTIVA, por impago de deudas vencidas “inexistentes” o consignación judicial de las mismas hasta la fecha de interposición de la demanda.*

*Las pretendidas deudas vencidas carecen de título habilitante para su reclamación y yo he seguido pagando mis cuotas ordinarias mensualmente, a razón de la anterior Junta General Ordinaria UNANIME, indiscutida e inamovible, anterior a esta impugnada. No obstante, la contraparte alega que tenía que haber satisfecho el diferencial de la cuota aprobada en esta Junta impugnada y no sólo en base a la anterior aprobada basada en la ejecutividad de los acuerdos.*

*Por tanto, aunque existe Jurisprudencia Menor que dice que no ha lugar al pago o consignación de estas cantidades si las mismas derivan de la impugnación judicial incoada, tengo dudas de si tengo falta de LEGITIMACION ACTIVA, o no.*

*En cualquier caso, mi argumentación es que dado que la impugnación PRINCIPAL es*

sobre el vicio de la convocatoria y ello es considerado por el TS como vulneración de una norma imperativa, la NULIDAD de la Junta es RADICAL, sin tener que entrar en la valoración de los acuerdos adoptados.

Es decir, la LPH habla, en su art. 18, de un requisito de procedibilidad de pago o consignación de las deudas vencidas, en todo caso, para IMPUGNAR LOS ACUERDOS pero entiendo que no es necesario dicho requisito para IMPUGNAR la convocatoria y la Junta, que es el hecho controvertido principal.

Por ello, entiendo que un AUSENTE/DISIDENTE puede impugnar una convocatoria y Junta celebrada AUNQUE LOS ACUERDOS SE HAYAN TOMADO DE FORMA VALIDA, que no es el caso, y NO SE DEBE DE APLICAR el requisito de procedibilidad del art. 18 de la LPH, dado que este habla SÓLO para impugnar los acuerdos...NO LA CONVOCATORIA NI LA JUNTA.

En resumen, aunque no hay deudas vencidas y he seguido pagando mis cuotas ordinarias establecidas en la Junta anterior a la impugnada, entiendo que, en todo caso, no tendría LEGITIMACION ACTIVA para impugnar, de forma subsidiaria los acuerdos, pero SÍ tendría Legitimación Activa para impugnar la convocatoria, por vulnerarse una norma imperativa, según el art. 6.3 del cc. Y PARA ESTE TIPO DE IMPUGNACIÓN NO DEBIERA APLICARSE EL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD, DEL PAGO O CONSIGNACIÓN PREVIA, A FECHA DE LA INTERPOSICION DE LA DEMANDA, POR NO TENER NADA QUE VER CON LOS ACUERDOS ADOPTADOS.

La LPH en su art. 19, dice que los acuerdos adoptados son ejecutivos pero el art. 17.9 de la LPH también dice que "Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios". Luego, entiendo que si han sido adoptados con vicio de la convocatoria NO han sido válidamente adoptados y, por ende, NO ME OBLIGAN."

### **EXÁMEN DE DOCUMENTACIÓN:**

Se han examinado los siguientes documentos facilitados por el CLIENTE:

- **demanda** presentada por el CLIENTE sobre impugnación de la convocatoria a la Junta General Ordinaria y de los acuerdos adoptados.
- **contestación de la demanda**, en concreto, la excepción de falta de legitimación activa alegada por la Comunidad de propietarios demandada.
- **escrito de ampliación** de hechos presentado por el cliente.
- **escrito de reflexiones** para el juicio.

### **ANTECEDENTES:**

Hemos de tener en cuenta, entre otros, los siguientes preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH):

**artículo 16.3 LPH:**

*“3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.”*

**artículo 15 LPH:**

*“2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.”*

**artículo 18 LPH:**

*“1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:*

- a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

*2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario 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. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.”*

## **CUESTIONES:**

1.- Sobre la declaración de nulidad de la junta de comunidad y con ello de los acuerdos adoptados, por haberse infringido el plazo de convocatoria de seis días previsto en el artículo 16.3 de la LPH:

Según se desprende del contenido de la demanda presentada por el CLIENTE se denuncia ante el Juzgado la ilegalidad de la junta general ordinaria celebrada el xx de xxxxxx de xxxxxx por infracción del plazo mínimo de los seis días que deben mediar entre la convocatoria y su celebración; en concreto, se considera vulnerado lo dispuesto en el artículo 16.3 de la LPH que hemos transcrito anteriormente, lo que provoca la nulidad de la junta y en su consecuencia también de los acuerdos adoptados en la misma.

Aunque los hechos denunciados parecen claros de la lectura y contenido de la demanda, lo cierto es que en el suplico de este escrito solo se pide que se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de los acuerdos adoptados en la mencionada junta de fecha 5 de julio de 2018, sin que se haga mención a que la sentencia declare.....

.....

Dicho lo anterior, las consecuencias del incumplimiento de ese plazo de convocatoria de la junta general ordinaria.....

.....

Al examinar los requisitos que afectan a la convocatoria de la junta, la jurisprudencia ha seguido un criterio.....

.....

Así las cosas, cuando se constata que se ha incumplido el plazo que debe mediar entre la convocatoria y la junta la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha considerado que esa normativa establecida en la Ley de Propiedad Horizontal es de carácter imperativo y, por ello, de necesario y obligado cumplimiento ( Sentencias de fecha .....), de forma que su vulneración conllevaría .....

Se han pronunciado en este sentido y entre otras muchas la Sentencia de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra..... y la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Murcia ..... y la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Castellón en Sentencia .....

Cuando se plantea la nulidad de la Junta por este motivo hay que resaltar  
.....

La consecuencia de la nulidad de la convocatoria y de la junta general ordinaria celebrada llevaría aparejada la de los acuerdos adoptados en la misma.

## 2.- Sobre la excepción de falta de legitimación activa alegada de contrario en la contestación de la demanda.

Trato a continuación sobre esta cuestión de la que se nos ha solicitado el informe jurídico.

La comunidad de propietarios demandada alega en su escrito de contestación la excepción de falta de legitimación activa .....

.....

Sin entrar a discutir sobre la existencia o no de las deudas con la comunidad que figuran detalladas en el hecho "Preliminar" del escrito de contestación, que considero un hecho controvertido ya que el CLIENTE en sus escritos lo niega por lo que debería practicarse prueba al respecto, mi opinión sobre la legitimación activa en estos casos es la siguiente:

.....

.....

Al respecto es consolidada la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha establecido que constituye una regla de procedibilidad, citando entre otras las Sentencias del Tribunal Supremo de ....., entre otras muchas.

No obstante, resulta controvertido el considerar si es necesario estar al corriente de pago o proceder a la consignación de las deudas.....

Así, se ha manifestado que, si la deuda proviene del acuerdo impugnado que establece los gastos por primera vez, .....

La Sala Civil del Tribunal Supremo tiene establecido..... lo siguiente: "... se incluyen en el ámbito de la excepción ....."

Por ello, cuando no se aclara debidamente por la comunidad de propietarios que excepciona la falta de legitimación activa .....

Dicho todo lo anterior y pasando al asunto sobre la legitimación del comunero que insta la nulidad de la junta de comunidad y en su consecuencia de los acuerdos

adoptados en relación con el repetido artículo 18.2 de la LPH, me ocupo de la pregunta que nos hace el CLIENTE y que a modo de resumen es la siguiente:

3.- ¿La demanda de nulidad de la junta celebrada por una comunidad por infracción del plazo legal establecido para la convocatoria requiere como requisito de procedibilidad que el propietario demandante cumpla con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la LPH?

Después de bucear en las bases de datos jurisprudenciales ....., en concreto la dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas que a continuación reproduzco:

**Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 5.ª, nº 124/2019, de fecha 12 de marzo de 2019, recurso nº 968/2017:**

*“FUNDAMENTOS DE DERECHO*

*PRIMERO.- El recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios demandada contra la sentencia de primera instancia que acuerda la **nulidad de la Junta General ordinaria de propietarios celebrada el 21 de abril de 2016 por defectos de convocatoria**, al no haber sido citado en legal forma el demandante Sr. Maximiliano, **ha de ser estimado por cuanto este comunero carecía de legitimación activa para interponer la demanda instando la nulidad de la junta general concurriendo el óbice de procedibilidad previsto en el art. 18.2 LPH al no hallarse al corriente en el pago de las deudas vencidas** con la comunidad de propietarios ni haberlas consignado judicialmente y sin que dado el orden del día de la misma concurra ninguna de la excepciones previstas en el mismo, .....*”

Como es de ver por la lectura de esta sentencia el criterio que mantiene la AP de Las Palmas es la de exigir el requisito de procedibilidad del artículo 18.2 LPH, también para los casos.....

.....

Todas las demás sentencias encontradas solo hablan de la exigencia del requisito de procedibilidad .....

.....

Por último y con respecto a las “reflexiones para el juicio” me parecen correctas las ideas expresadas, en concreto las relacionadas en la página xxxx sobre la legitimación activa, toda vez que .....

Y para que así conste emito mi parecer en Granada a xxx de xxxxxxxx de xxxx