

Legitimación del propietario ausente para impugnar los acuerdos adoptados por los asistentes a la junta, cuando no manifestó su oposición dentro del plazo de los 30 días

Doctrina legal de la STS (Sala 1.ª) 930/2008, de 16 de diciembre (recurso de casación 577/2003), Ponencia del

Excmo. Sr. Don Juan Antonio Xiol Ríos

Carlos GÓMEZ DE LA ESCALERA

Profesor Titular de Derecho Civil. Ex-Letrado del Tribunal Constitucional. Abogado

Diario La Ley, Nº 7186, Sección Doctrina, 1 Jun. 2009, Año XXX, Editorial LA LEY

LA LEY 12137/2009

El presente estudio tiene por objeto analizar el alcance normativo de la STS (Sala 1.ª) núm. 930/2008, de 17 de diciembre, dictada en el recurso de casación 577/2003. En esta sentencia se sienta doctrina legal sobre una cuestión que no era pacífica y planteaba numerosas dudas. A partir de ahora, gracias a esta relevante resolución, el problema ha quedado definitivamente zanjado y, además, partiendo de una interpretación de los textos legales que, a nuestro juicio, es la más acertada de todas las que se barajaban sobre la materia, con lo que la función nomofiláctica del recurso de casación ha sido en este caso óptimamente satisfecha. Para examinar la bondad de la solución adoptada conviene que hagamos una pequeña referencia a los antecedentes de hecho del asunto, para luego recoger la fundamentación que conduce a la doctrina legal que se establece y, finalmente, estudiar la cuestión a la luz de las normas que regulan la materia en nuestro ordenamiento jurídico.

Disposiciones comentadas

L 8/1999 de 6 Abr. (modificación LPH)

Artículos 16 a 19

Jurisprudencia comentada

Sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, 16 Dic. 2008 (Rec. 577/2003)

I. EL SUPUESTO DE LA SENTENCIA Y LA DOCTRINA LEGAL QUE SE ESTABLECE

La propietaria de un piso en la primera planta de un edificio sujeto al régimen de la propiedad horizontal destinado a oficinas promovió un juicio ordinario impugnando un acuerdo comunitario aprobado en una Junta en la que no estuvo ausente, pese a ser debidamente citada.

Como fundamento de la impugnación alegaba la infracción del art. 16.2 Ley de Propiedad Horizontal (LPH), ya que el acuerdo aprobado no se correspondía con el asunto incluido en el orden del día de la convocatoria, que se limitaba a indicar que se trataría de la «información sobre ascensores», mientras que lo decidido en la Junta fue la privatización del uso del ascensor.

La Comunidad de Propietarios se opuso a la demanda alegando, entre otros, la falta de legitimación activa de la actora

para impugnar el acuerdo objeto del pleito ya que al no haber asistido a la Junta y no haber manifestado su oposición al acuerdo dentro de los 30 días siguientes a su notificación, quedaba privada de la posibilidad de impugnación, ya que debía considerarse que había votado favorablemente al mismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.1.ª, párrafo 4.º, en relación con el art. 18.2, ambos LPH.

El Juzgado dictó sentencia el 18 de octubre de 2001 en la que estimó la demanda y declaró la nulidad del acuerdo impugnado, con imposición de costas a la parte demandada, al considerar que dicho acuerdo, al suponer una limitación del uso del ascensor, no podía adoptarse en la Junta que lo aprobó ya que en su orden del día sólo estaba incluida la referencia a la «información sobre ascensores», sin ninguna alusión a tal restricción de uso de un elemento común, siendo manifiesta la relevancia de tal asunto, que puede producir consecuencias muy perjudiciales para la parte actora, en cuanto su finca está precisamente destinada a oficinas.

Interpuesto recurso de apelación por la Comunidad de Propietarios demandada, la Audiencia Provincial, mediante sentencia de 7 de noviembre de 2002, estimó el recurso y revocó la sentencia apelada, y desestimó la demanda, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte actora.

La Audiencia razonó su decisión, en síntesis, en que si el propietario, debidamente convocado a la Junta, no asiste a la misma y no se opone al acuerdo aprobado por los presentes dentro del plazo de 30 días desde que se le notifique su aprobación, debe considerarse que ha votado a favor del acuerdo, razón por la cual ya no puede impugnarlo posteriormente, al igual que ocurre con el propietario presente que vota favorablemente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 17 y 18 LPH.

La actora preparó e interpuso recurso de casación, con apoyo en un único motivo, que según se recoge en la sentencia que comentamos se expresaba con el siguiente tenor literal: «Al amparo de lo prevenido en el punto 3.º del apartado 2 del art. 477 LEC, por infracción del art. 18.3 en relación con el art. 17.1.ª, párrafo 4.º, ambos de la LPH 49/1960, en sus respectivas redacciones dadas por la Ley 8/1999, de 6 de abril». Todo ello por no haber transcurrido cinco años desde la entrada en vigor de la norma aplicada.

La Sala 1.ª del Tribunal Supremo, tras admitir el recurso, dictó sentencia el 16 de diciembre de 2008, en la que declara haber lugar al recurso de casación y, en consecuencia:

- 1.º Casa o anula la sentencia apelada, que declara sin valor ni efecto alguno.
- 2.º Desestima el recurso de apelación interpuesto y confirma la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, imponiendo las costas del recurso de apelación a la parte demandada y apelante.
- 3.º Sienta la siguiente doctrina legal: «Se fija como doctrina jurisprudencial que el propietario ausente de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el artículo 17.1 LPH, redactado por la Ley 8/1999 de 6 de abril, no queda privado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 18 LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto».

II. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA SENTENCIA

La sentencia apoya la doctrina jurisprudencial que establece en la siguiente motivación, incluida en su Fundamento de Derecho 4.º, que titula «El derecho de impugnación por el copropietario ausente de la junta que no manifiesta su

disconformidad en el plazo de 30 días», y que, por su claridad, conviene que reproduzcamos literalmente:

«La LPH ha sufrido en 1999 (Ley 8/1999, de 6 abril) una modificación del sistema de mayorías cualificadas para la adopción de determinados acuerdos, la cual ha sido realizada con el fin de facilitar la adopción de dichas mayorías. Para ello se ha reformado la redacción del precepto que prevé los efectos de la ausencia de disconformidad del propietario ausente a quien se notifica el acuerdo. Los comuneros que no votan a favor del acuerdo que requiere mayoría cualificada ya no quedan vinculados por el mismo, como sucedía en la redacción originaria, sino que se "computará" su voto como favorable al acuerdo sólo a los efectos de lo establecido en los apartados que establecen la necesidad de una mayoría cualificada ["A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma (...)"]. En correspondencia con ello, no se modifica el artículo 18 LPH, en el cual se mantiene como requisito para poder impugnar el acuerdo, únicamente respecto de los copropietarios presentes en la junta, que hayan salvado su voto o votado en contra del acuerdo.

En la redacción anterior de la Ley el propietario obligado a manifestar su disconformidad que no lo hacía en el plazo de 30 días, supuesto contemplado en la STS de 17 de noviembre de 1995, quedaba vinculado por éste ("se entenderán vinculados", se decía, sin referencia alguna a que esta disposición quedara limitada a los efectos de la adopción de mayorías) como si hubiera emitido una declaración de voluntad favorable a la adopción del acuerdo. En la nueva redacción la no-manifestación de conformidad únicamente produce sus efectos, a tenor de la previsión expresa de la Ley, en relación con el cálculo de las mayorías cualificadas al efecto de computar como favorable el voto omitido.

Confirma esta interpretación el último apartado del número 1.º del artículo 17 LPH, pues en él, con respecto a los acuerdos para los cuales se exige mayoría cualificada o a los acuerdos de supresión de barreras arquitectónicas, a los que se refiere la atribución a la no-disconformidad de los efectos propios del voto favorable, se establece que "(l)os acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios". Con ello se precisa que el efecto que se atribuye a la no-manifestación de disconformidad en el plazo establecido es la formación de la mayoría necesaria y el consiguiente nacimiento del carácter obligatorio del acuerdo, al igual que sucede con los adoptados por mayoría conforme a los siguientes apartados, pero no la supresión de la facultad de solicitar su anulación por unos u otros propietarios si concurren los requisitos para ello, pues resulta evidente que el carácter obligatorio y la consiguiente ejecutividad de un acuerdo no impiden su impugnación durante el plazo establecido por la ley. Así lo presupone la LPH al vincular el efecto obligatorio para "todos los propietarios", sin distinción, a que los acuerdos estén "válidamente" adoptados, admitiendo implícitamente que los que no reúnan esta condición podrán ser impugnados, en principio, por "todos" ellos, sin más restricciones que las que resultan con carácter general del art. 18.3 LPH.

Esta interpretación es asimismo congruente con la ampliación de los plazos de impugnación, que pasan a ser de tres meses o un año según los casos, frente a la regulación anterior, en la que plazo de impugnación era de 30 días. No consideramos admisible la postura de entender que la nueva LPH ha pretendido restringir la posibilidad de impugnación de los acuerdos; antes bien, se advierte que se ha pretendido facilitar la adopción de mayorías cualificadas, a cambio de establecer un plazo más amplio de impugnación, el cual se concibe como un plazo de reflexión sobre la posibilidad de impugnar el acuerdo por motivos ajenos a la formación de la mayoría que dependa de la conformidad del ausente, el cual quedaría privado de este plazo si se le obligase a presentar la demanda o a manifestar su disconformidad en el plazo de 30 días para entablar cualquier tipo de impugnación.

En suma, no puede darse al requisito establecido en el art. 17 LPH un efecto restrictivo de los derechos del copropietario más extenso que el que la ley establece, pues ello comportaría privar de legitimación para recurrir el acuerdo y, consiguientemente, del derecho a la tutela judicial efectiva por una causa no prevista en la ley, ya que en ella únicamente se contempla la falta de disconformidad del propietario ausente para la formación de mayorías cualificadas y, en consecuencia, esta falta no puede impedir la impugnación del acuerdo por causas distintas de la inexistencia de la mayoría cualificada exigida por la ley que dependa de la disconformidad del impugnante.

Manifiesta la parte recurrida que la interpretación de la LPH que acaba de hacerse hace de peor condición al copropietario presente que no salva su voto, el cual carecería de legitimación para recurrir, según literalmente se desprende del art. 18.2.º LPH, frente al propietario ausente, poco diligente en el ejercicio de sus deberes, que no manifieste su discrepancia en el plazo de 30 días desde la notificación del acuerdo.

Sin embargo, esta implícita apelación al principio de igualdad no puede ser aceptada, pues la situación de ambos propietarios no es idéntica ni comparable. Al propietario presente se le aplica la regla de los actos propios fundada en la existencia de una manifestación de voluntad expresa (voto favorable) o presunta por los actos concluyentes consistentes en su participación en la junta, unida al hecho de no haber salvado su voto, mientras que respecto del propietario ausente su voluntad favorable al acuerdo no puede deducirse de actos concluyentes, sino que la ley se limita a conectar a la ausencia de manifestación de disconformidad, que por sí misma tiene únicamente el valor propio del silencio, los efectos de conformar la mayoría cualificada con el fin de evitar la dificultad de obtener el consentimiento de los propietarios que no asistieron a la junta, facilitando con ello la adopción de acuerdos, pero nada permite suponer que no se deje a salvo su posible impugnación ni que pretenda penalizarse a quienes no asisten a la junta limitando sus facultades de impugnación de los acuerdos adoptados en ellas.

Finalmente, la interpretación que propugna la parte recurrente presenta el inconveniente lógico de que el art. 17 LPH exige únicamente la manifestación de disconformidad cuando se trata de la aprobación de acuerdos que requieren la mayoría cualificada, pero no cuando se trata de acuerdos que no requieren esta mayoría, con el resultado absurdo de que la impugnación de los primeros estaría más restringida, a pesar de su mayor relevancia y su consiguiente potencialidad de causar mayor gravamen a los derechos de los copropietarios y a los intereses de la comunidad.»

III. LA REGULACIÓN DE LA MATERIA EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La regulación de la primitiva Ley 49/1960, de 21 de julio

En la LPH de 1960, tras señalar en el párrafo 1.º del art. 16.1.ª los acuerdos para cuya adopción se exigía el voto favorable de todos los propietarios, es decir, la unanimidad, en su párrafo 2.º, disponía lo siguiente:

«Los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.»

Por su parte, en el art. 16.4.ª se disponía lo siguiente:

«Los acuerdos contrarios a la Ley o a los estatutos serán impugnados 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 treinta días siguientes al acuerdo o a la notificación si hubiere estado ausente el que impugne.»

Con esta regulación se aceptaba que el propietario, que debidamente citado para la Junta, y por tanto conocedor de los asuntos que se iban a tratar en ella, no asistía a la misma, si notificado del acuerdo adoptado por los presentes no manifestaba su oposición al mismo dentro del plazo de un mes, se entendía que prestaba su consentimiento tácito al acuerdo, razón por la cual se entendía «vinculado» por él, como si lo hubiera votado expresamente, de aquí que se hablase en la doctrina de la existencia en este caso de un «voto presunto». En definitiva, constituía una aplicación del principio según el cual el que calla, consiente, si podía impedirlo oponiéndose (*tacens consentit si contradicendo impedire poterat*).

Como este mecanismo del «voto presunto» regía sólo para los supuestos en los que la Ley exigía para la existencia o validez del acuerdo el requisito de la unanimidad, obtenido el voto favorable de todos los propietarios presentes en la Junta (voto expreso), en tanto no transcurriese el plazo del mes que la ley contemplaba para que los ausentes pudieran adherirse al acuerdo adoptado por los presentes ya fuera de forma expresa o de forma tácita, guardando silencio dentro del referido plazo del mes (voto presunto), el acuerdo adoptado por los presentes estaba en una fase de latencia o de formación en tanto se obtuviera el voto presunto o la adhesión expresa de los ausentes. Esta era la razón de que la ley precisase que el acuerdo aprobado por los presentes en la Junta no sería «ejecutivo», es decir, no existiría como tal acuerdo unánime hasta que no se contase con el voto presunto del propietario ausente, obtenido por su simple silencio dentro del mes desde que se le notificó el acuerdo, o si antes del mes hubiera expresado su conformidad al citado acuerdo.

Por ello, si dentro del mes el ausente manifestaba su oposición al acuerdo de los presentes, al no haberse logrado la unanimidad, el acuerdo no se habría producido, no tendría existencia legal, y, en consecuencia, no sería necesario que lo impugnase judicialmente.

Ahora bien, si el propietario ausente prestó su conformidad «expresa» al acuerdo aprobado por los presentes en la Junta, o bien prestó su conformidad tácita o presunta al acuerdo al haber guardado silencio dentro del citado plazo del mes y no haber manifestado su discrepancia u oposición al mismo (voto presunto), ya no podía ser reputado un propietario «disidente», que era el requisito que el art. 16.4.º párrafo 2.º LPH exigía siempre para la impugnación de los acuerdos comunitarios.

En consecuencia, ***parecía razonable interpretar que, en la regulación de la LPH de 1960, el propietario ausente, que fue debidamente citado a la Junta, y no expresó su oposición al acuerdo aprobado por los presentes dentro del mes desde que se le notificó, al tener que considerarlo «vinculado» por dicho acuerdo, y no ser, por este motivo, un propietario «disidente», no podía ya impugnar el acuerdo en cuestión.***

2. La regulación actual de la Ley de Propiedad Horizontal tras la entrada en vigor de la Ley 8/1999, de 6 de abril

En el texto vigente de la LPH, el art. 17.1.ª, tras señalar los supuestos en que se exige la unanimidad (párrafo 1.º) o unas mayorías cualificadas: tres quintas partes (párrafo 2.º) o mayoría absoluta (párrafo 3.º), incluye un párrafo 4.º con el siguiente tenor:

«A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado

por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.»

Paralelamente, en el art. 18.2 y 3, se dispone ahora lo siguiente:

«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.»

«3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.»

Como revela la mera lectura de las nuevas normas, el legislador ha introducido notables diferencias respecto del sistema anterior, así podemos destacar las siguientes:

- a)** El mecanismo de obtención del «voto presunto» se aplica ahora no sólo para la formación de los acuerdos que exigen la unanimidad, único supuesto al que se aplicaba en la LPH 1960, sino también para obtención de los acuerdos que exigen las mayorías cualificadas previstas en el art. 17.1.^a, esto es, la mayoría de tres quintas partes (párrafo 2.^o) y la mayoría absoluta (párrafo 3.^o).
- b)** Se flexibiliza el sistema de comunicación entre la comunidad y el propietario ausente. Mientras antes la notificación del acuerdo adoptado por los presentes al propietario ausente debía efectuarse «de modo fehaciente y detallado», y la discrepancia u oposición al acuerdo del propietario ausente debía llevarse a cabo también «en la misma forma», ahora basta con que el acuerdo de los presentes sea «informado» al propietario ausente, es decir, basta con que se le notifique el acuerdo de modo que pueda conocer su existencia y contenido, sin exigirse ningún requisito especial de forma, valiendo incluso el procedimiento de notificación edictal previsto en el art. 9.1 h) (cuando proceda esta forma subsidiaria o supletoria de realización de los actos de comunicación). De igual manera, al propietario ausente le basta con comunicar su discrepancia u oposición al acuerdo de los presentes «a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad», esto es, al Presidente, si no existe el cargo de secretario ni administrador (art. 13.5), o a la persona que haya sido nombrada para tal cargo de secretario, normalmente, asumido por el nombrado como administrador (art. 13.6), «por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción». Por tanto, los actos de comunicación entre la comunidad y el propietario ausente y viceversa, no están sujetos a ninguna formalidad especial. Lo relevante será hacerlos de modo que pueda probarse su realización (por ejemplo, mediante un simple «recibí» o nota puesta en la copia del escrito entregado).
- c)** El plazo en el que debe manifestarse la oposición al acuerdo adoptado por los propietarios presentes se cambia del mes de la LPH 1960 a los 30 días naturales de ahora. Aunque, en el plano práctico, esta

reforma resultara normalmente insignificante, desde el punto de vista teórico el plazo actual es más adecuado, ya que ahora el plazo tendrá siempre la misma duración temporal, pues antes, conforme al art. 5.1 Código Civil (CC), el plazo del mes podía variar, según cuál fuera la duración del mes en que se practicase la notificación.

d) Pero la innovación normativa más relevante es la que atañe a los efectos que ahora se anudan al silencio del propietario ausente. Mientras antes el silencio o la ausencia de oposición dentro del mes desde que se le notificó el acuerdo adoptado por los presentes era considerado por el legislador como una adhesión o aceptación tácita o presunta del propietario ausente a dicho acuerdo, lo que la ley señalaba afirmando que el propietario ausente se entendía «vinculado» al acuerdo adoptado por los presentes, lo que traía consigo que no pudiera reputarse como un propietario «disidente», y por este motivo debía entenderse privado de la legitimación activa necesaria para impugnar posteriormente el acuerdo consentido mediante la prestación del llamado «voto presunto», ya que el párrafo 2.º del art. 16.4.^a exigía, en todo caso, al propietario para poder impugnar los acuerdos comunitarios que se tratase de un propietario «disidente», es decir, de un propietario que si asistió a la Junta hubiera votado en contra del acuerdo adoptado por los demás presentes en la reunión, o, si no asistió a la Junta, hubiera manifestado de forma «fehaciente» su oposición o discrepancia al acuerdo adoptado por los presentes, dentro del plazo del mes previsto en el párrafo 2.º del art. 16.1.^a.

Por el contrario, **en la regulación actual el legislador establece unos efectos distintos para el silencio del propietario ausente, al no haber manifestado su oposición al acuerdo de los presentes dentro del plazo de los 30 días. Ahora el silencio no determina que se le entienda «vinculado por el acuerdo»**, como decía el texto de 1960. El legislador de 1999 se limita a precisar que el silencio del propietario ausente «se computará como voto favorable» al acuerdo adoptado por los presentes. Es decir, que a los efectos de lograr la unanimidad o mayorías cualificadas a las que se aplica, el silencio del propietario ausente se equipara a voto favorable al acuerdo adoptado por los presentes, pero simplemente a los efectos de que se pueda obtener el número de votos favorables que exige la aprobación del acuerdo de que se trate, cuando el acuerdo verse sobre un asunto que exija para su aprobación la unanimidad, la mayoría de tres quintos o la mayoría absoluta prevista en el art. 17.1.^a LPH, sin que este voto «ficticio» o *ex lege* favorable, computable sólo a los efectos de obtener el quórum o mayoría correspondiente, tenga que considerarse como una aceptación o consentimiento del acuerdo, que prive al propietario ausente de la legitimación para impugnar el acuerdo, ya que ahora, conforme al art. 18.2 LPH, para impugnar los acuerdos comunitarios, ser disidente sólo se exige para los propietarios presentes, que tienen que haber votado en contra del acuerdo (haber «salvado su voto en la Junta», en la expresión inadecuada de la Ley), pues los propietarios ausentes «por cualquier causa» están legitimados para impugnar los acuerdos aprobados en la Junta a la que no asistieron, sin mayores requisitos.

3. Conclusiones normativas que resultan de la nueva regulación

A) El silencio del ausente es un mecanismo legal de formación de determinados acuerdos comunitarios. La unanimidad real o verdadera y la unanimidad legal o ficticia (1)

El legislador, consciente del hecho sociológico de que a las Juntas normalmente no asisten todos los propietarios (2) , con el fin de facilitar el funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, introdujo ya en la LPH 1960 un mecanismo tendente a favorecer la formación de acuerdos unánimes, ahora ampliado por el legislador de 1999 también a la formación de acuerdos que exigen unas determinadas mayorías cualificadas.

Este mecanismo parte de la consideración de que los propietarios que no asisten a las Juntas (que son los más) no acuden a ellas, normalmente, o bien porque previsiblemente estarán conformes con la decisión que tomen los asistentes o, simplemente, porque les resulta indiferente lo que se decida en la reunión de propietarios. En atención a esta circunstancia, el legislador, ponderando el interés general de la comunidad con el interés individual de cada propietario, y con fin de no paralizar la vida de las comunidades en la toma de decisiones importantes, presupone que los propietarios ausentes, si hubieran asistido a la Junta, hubieran votado a favor del acuerdo adoptado por la mayoría de los asistentes, razón por la cual les impone la *carga* de manifestar su oposición a lo decidido por los presentes dentro de los 30 días desde que son «informados» del acuerdo adoptado por ellos, bajo la sanción o el efecto *ex lege*, en caso de silencio, de reputar que votaron favorablemente el acuerdo adoptado por los presentes, a los efectos de conformar las mayorías necesarias para la existencia del acuerdo en cuestión.

De este modo, la ley contempla dos formas de obtener la unanimidad. Una unanimidad real o verdadera, que se dará cuando todos los propietarios asisten a la Junta (personalmente o por representación) y votan a favor de acuerdo, y una unanimidad, que podemos llamar legal o ficticia, que se obtendrá con los votos favorable de todos los propietarios asistentes a la Junta (que podríamos llamar votos expresos o presenciales), a los que se añadirán posteriormente los votos presuntos, tácitos, ficticios o *ex lege*, que la ley imputa a los propietarios ausentes por el hecho de haber guardado silencio y no haber manifestado su oposición dentro del plazo de los 30 días naturales.

Lo que importa destacar es que el *voto presunto* (3) de los ausentes, como ahora deja claro el texto legal, se tiene en cuenta («se computarán», dice el precepto legal) exclusivamente a los efectos de que puedan reunirse o contabilizarse el número de votos favorables necesarios para que pueda lograrse la unanimidad (o ahora también las mayorías cualificadas previstas legalmente), es decir, para que se obtengan el número de votos que son requisito de validez del acuerdo comunitario para cuya existencia jurídica la ley exige la unanimidad o las mayorías cualificadas correspondientes.

Por ello, cuando estemos ante una decisión para la que la ley exija unanimidad, el voto favorable de todos los asistentes a la Junta, no permite hablar todavía de acuerdo comunitario. Para que este acuerdo pueda existir como tal acto de la comunidad será necesario que posteriormente resulte refrendado por el voto presunto de los propietarios ausentes. En consecuencia, hasta que no transcurra el plazo de los 30 días, con el silencio de los propietarios ausentes (voto presunto) o, antes de este plazo, si manifiestan de forma expresa su conformidad con la decisión de los presentes (adhesión expresa), no habrá nacido o no tendrá existencia legal ni jurídica el acuerdo comunitario de que se trate. Podríamos decir que, en estos casos, el acuerdo comunitario es el resultado de un *iter* complejo de formación sucesiva que se inicia con el voto expreso de los presentes en la Junta y culmina con el voto presunto o la adhesión expresa de los ausentes. Es como si el legislador suspendiese los efectos habituales de la Junta de propietarios, en la que los acuerdos aprobados por la mayoría de los asistentes tienen existencia desde el mismo día de la celebración de la Junta, a la espera de que se incorporen los eventuales votos presuntos de los ausentes y, de este modo, conseguir que el número de votos necesarios para que el acuerdo pueda llegar a nacer. Por esta razón, si el propietario ausente, dentro del plazo de los 30 días, manifiesta su oposición a la decisión mayoritaria de los presentes, el acuerdo no habrá nacido ni tendrá existencia legal alguna, por lo que no le vinculara en absoluto. Esto es lo que, con toda claridad, dice ahora el párrafo final del art. 17.1.ª LPH, cuando establece que «(l)os acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios». Es decir, que si el acuerdo nace o se produce por la concurrencia del voto presunto o la adhesión expresa de los propietarios ausentes, entonces, y sólo entonces, el acuerdo habrá nacido, tendrá existencia legal como acto de la comunidad «válidamente adoptado» y, en consecuencia, como tal acuerdo será

«obligatorio» para todos los propietarios. Si al no poder contabilizarse el voto presunto del propietario ausente, no se puede formar la unanimidad requerida para la aprobación válida del acuerdo, porque manifestó su oposición a lo decidido por los presentes dentro del plazo de los 30 días, el acuerdo no será «obligatorio» ni para el ausente ni para el resto de los propietarios, aunque hubieran votado a favor del mismo, por la sencilla razón de que el acuerdo no reúne el quórum o el número de votos que la ley exige para su existencia jurídica, es decir, porque no se alcanzó la unanimidad requerida legalmente.

La misma idea estaba presente en la regulación del párrafo 2.º del primitivo art. 16.1.ª LPH 1960, cuando disponía que hasta que los ausentes no prestasen su voto presunto, obtenido por su silencio dentro del mes, o antes de este plazo si manifestasen su conformidad expresa, al acuerdo comunitario «no será ejecutivo», y no lo era porque, sencillamente, este acuerdo no existía como tal. Antes de su aceptación tácita (voto presunto) o expresa por los ausentes, el acuerdo adoptado por los asistentes a la Junta era un mero «proyecto» de acuerdo, necesitado del refrendo de los ausentes para convertirse en un acuerdo perfecto y definitivo. Así lo corroboraría, el propio tenor del párrafo 1.º del art. 16.4.ª LPH, en el que se dejaba claro que todos los acuerdos de la Junta de propietarios eran ejecutivos desde su aprobación, sin perjuicio de que su efectividad fuera suspendida, como medida cautelar, por el Juez en el correspondiente procedimiento de impugnación del acuerdo.

Dado que el mecanismo del voto presunto se aplica ahora no sólo a los acuerdos que exigen para su existencia legal la unanimidad sino también a los que requieren la concurrencia de las mayorías cualificadas o reforzadas previstas en el párrafo 2.º (mayoría de tres quintas partes), y en el párrafo 3.º (mayoría absoluta) del art. 17.1.ª LPH, conviene recordar que para que puedan adoptarse este tipo de acuerdos será necesario que los propietarios presentes en la Junta que voten a favor del acuerdo de que se trate, han de constituir un número de votos suficiente para que sumados estos votos presenciales o expresos a los votos presuntos (o a la adhesión expresa) de los ausentes se puedan dar las mayorías correspondientes. Por ello, si los votos de los presentes resultan ya insuficientes en la propia Junta en la que se adoptan, no habrá que esperar al mecanismo del voto presunto para descartar la existencia del acuerdo en cuestión, en la medida en que la suma de todos los votos de los ausentes no permitirían ya conformar las mayorías legalmente requeridas. Lo mismo ocurre cuando, siendo exigible la unanimidad, en la Junta exista ya el voto en contra de un propietario presente, pues, en este caso, ya no sería posible lograr la totalidad de los votos favorables que precisa la unanimidad con los votos presuntos de los ausentes. Por ello, cuando se trate de un acuerdo que exija simplemente algunas de las mayorías cualificadas para las que se contempla el mecanismo del voto presunto, puede ocurrir que aunque un propietario ausente se oponga al acuerdo dentro del plazo de los 30 días, si con el resto de los votos expresos de los presentes y el voto presunto del resto de los ausentes (o su adhesión expresa) se obtiene la mayoría requerida, el propietario ausente, pese a haber manifestado su disconformidad, como el acuerdo, con el voto del resto de los propietarios (presentes y ausentes), se ha adoptado legalmente, quedará vinculado por él acuerdo, ya que, como dice el citado párrafo final del art. 17.ª LPH, «(l)os acuerdos *válidamente adoptados* con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a *todos* los propietarios».

De todas las denominaciones empleadas por los autores: voto tácito, voto presunto, voto ficticio, etc., preferimos la de voto presunto. Hablar de voto tácito no es acertado ya que las declaraciones de voluntad tácitas son aquellas en las que, a diferencia de las declaraciones de voluntad expresas en las que la voluntad del sujeto se exterioriza directamente a través de un acto *ad hoc*, la voluntad tácita se manifiesta indirectamente mediante conductas o actos que revelan su existencia (*facta concludentia*). En sentido estricto, voto presunto tampoco resulta exacto pues la declaración de voluntad presunta es aquella en la que la ley presume la voluntad por la existencia de determinados actos o conductas

pero admitiendo prueba en contrario que desvirtúe la presunción de voluntad considerada. Por ello, quizás lo más exacto sería hablar de voluntad ficticia, ya que la voluntad que la ley atribuye al silencio del propietario ausente no nace *ex voluntate* sino *ex lege*, sin admitir prueba en contrario. No obstante, preferimos mantener la denominación de voto presunto, porque es la más utilizada en la doctrina y en la práctica y porque, en el fondo, el mecanismo legal que describe el voto presunto tiene ambiente presuntivo ya que puede ser excluido por el propietario ausente manifestando su oposición al acuerdo dentro del plazo legal de los 30 días.

La norma se aplica a los propietarios ausentes, es decir, a los que no comparecen o asisten a la Junta, sin embargo, también debe ser aplicable por analogía a los propietarios que asistiendo a la Junta se ausentan de ella antes de la votación del acuerdo de que se trate (4) , ya que lo relevante para la aplicación del mecanismo legal que nos ocupa es que el propietario no haya tenido la oportunidad de votar al tiempo que lo hacen los propietarios presentes en la Junta, y tampoco haya manifestado su voluntad contraria a lo que será objeto de votación por los asistentes. La STS de 17 de noviembre de 1995 se inclinó por esta solución (5) .

B) La legitimación del propietario ausente para impugnar los acuerdos adoptados con su voto presunto

Tras la vigencia de la L 8/1999 no era pacífico si el propietario ausente podía impugnar el acuerdo obtenido con su voto presunto. Para unos, el ausente sólo estaba legitimado para impugnar cuando hubiera manifestado su oposición al acuerdo adoptado por los presentes dentro del plazo de los 30 días, pues, en caso contrario, su silencio supone aceptación tácita del acuerdo comunitario que le priva de la facultad de impugnación. En esta línea se pronunciaban, entre otros, LOSCERTALES FUERTES (6) , ESTRUCH y VERDERA (7) , VENTURA-TRAVESET (8) , y BLÁZQUEZ MARTÍN (9) .

Frente a la anterior posición, otros, en cambio, se inclinaban por considerar que el propietario ausente podía impugnar el acuerdo obtenido con su voto presunto ya que, en el nuevo texto legal, el silencio del ausente sólo determina que su voto se compute a los efectos de conformar el acuerdo comunitario adoptado por los presentes. Seguían esta interpretación, entre otros, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (10) , SEOANE PRADO (11) , y GÓMEZ CALLE (12) .

En la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales la solución mayoritaria era entender que el propietario ausente, si no manifestó su oposición al acuerdo dentro de los 30 días, quedaba privado de legitimación para impugnar los acuerdos comunitarios obtenidos con su voto presunto. En esta línea se pronunciaron, entre otras, las siguientes sentencias: SAP A Coruña, Secc. 4.ª, núm. 11/2007, de 11 de enero, dictada en el recurso de apelación 702/2006; SAP Zaragoza, Secc. 5.ª, núm. 74/2007, de 8 de febrero, dictada en el recurso de apelación 640/2006; SAP Madrid, Secc. 20.ª, núm. 558/2007, de 15 de octubre, dictada en el recurso de apelación 356/2006; SAP Asturias, Secc. 5.ª, núm. 106/2008, de 15 de mayo, dictada en el recurso de apelación 40/2008; SAP Alicante, Secc. 5.ª, núm. 275/2008, de 17 de junio, dictada en el recurso de apelación 22/2008; SAP A Coruña, Secc. 4.ª, núm. 11/2007, de 11 de enero, dictada en el recurso de apelación 702/2006.

En nuestro criterio, una interpretación ajustada al mandato que resulta de las palabras empleadas en el párrafo 4.º del nuevo art. 17.1.ª LPH, puestas en relación con lo que prescribía el derogado párrafo 2.º del art. 16.1.ª LPH 1960, permite concluir que ahora el único efecto que se sigue del silencio del propietario ausente es que se pueda computar como voto favorable al acuerdo adoptado por los presentes a fin de que se pueda obtener la unanimidad o las mayorías cualificadas previstas en los párrafos 2.º y 3.º del citado art. 17.º.1.ª LPH, en aquellos casos en que para la validez del acuerdo comunitario la ley exige la unanimidad o las mayorías cualificadas correspondientes, pero sin que el propietario ausente se entienda ahora «vinculado» al acuerdo adoptado por los presentes, como expresamente disponía la LPH

1960. Por esta razón, nada impide que el ausente pueda impugnar el acuerdo cuando se den alguno de los supuestos contemplados en el art. 18.1 LPH. Así lo confirma el nuevo art.18.2 LPH que legitima al propietario ausente para impugnar los acuerdos comunitarios sin exigirle ningún requisito especial, cualquiera que se la causa de su inasistencia a la Junta.

Esta última interpretación es la que ha sido acogida por la sentencia que comentamos y que zanja definitivamente la polémica doctrinal, ya que desde ahora la única solución válida es la que conforma la nueva doctrina legal que se declara y que, como tal, serviría, en caso de que no sea aplicada por las Audiencias Provinciales, para fundamentar el oportuno recurso de casación por tener el asunto «interés casacional» (art. 477.2.3.º y 3 LEC).

Pero, reconocido que el ausente está legitimado para impugnar el acuerdo obtenido con su voto presunto, conviene precisar, como hace la sentencia que nos ocupa, y como ya había precisado certeramente GÓMEZ CALLE (13) , que lo que no podrá hacer el propietario ausente es impugnar el acuerdo alegando que, al no contar con su voto favorable, no se alcanzó la unanimidad o la mayoría cualificada requerida por la ley para su validez. Esta causa de ilegalidad del acuerdo no podrá ser invocada por el ausente que guardó silencio y no se opuso dentro de los 30 días al acuerdo porque la ley lo que hace es, precisamente, atribuir a su silencio el efecto de computar su no oposición como equivalente a la prestación de su voto favorable al acuerdo.

La propia sentencia, con argumentación certera, fundamenta que la interpretación a la que llega es, en primer lugar, la que mejor se acomoda a las palabras de la norma legal, que ahora hablan de tener en cuenta el silencio del ausente para «computarlo» como voto favorable al acuerdo, y no como mecanismo de «vinculación» del ausente al acuerdo, como hacía el texto de 1960. En segundo lugar, porque es la interpretación más congruente con lo que representa la ampliación del plazo de impugnación judicial de los acuerdos (que pasa de 30 días anteriores a los tres meses o al año, en caso de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos) y, finalmente, porque es la más favorable a la efectividad del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, que impide establecer obstáculos al ejercicio de las pretensiones judiciales que no hayan sido expresamente establecidas en la ley.

Asimismo, la propia sentencia se ocupa de rechazar el argumento según el cual la solución por la que opta supone una desigualdad de trato legal entre el propietario que asiste a la Junta y el que no asiste a ella, pues, mientras al propietario ausente no se le exigiría ningún requisito para impugnar el acuerdo, al propietario presente se le exige que haya «salvado su voto» en la Junta. Este argumento es desmontado fundadamente destacando que entre ambos propietarios no existe una situación equiparable que obligue a tratarlos de forma idéntica.

El propietario que asistió a la Junta y participó en la votación tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre el asunto y manifestar su posición al respecto. Por ello, este propietario sólo puede impugnar el acuerdo cuando hubiese «salvado su voto» en la Junta, requisito expresamente exigido en el art. 18.2 LPH y que, cabalmente sólo puede ser interpretado en el sentido de que para impugnar lo único que se precisa es haber votado en contra, sin que sea necesario que el asistente a la Junta haya explicado o aclarado los motivos de su voto, ni que en el acta se recoja su motivación, entre otras razones, porque lo que se refleje en el acta no depende del propietario asistente a la Junta sino de otros sujetos (Secretario y/o Presidente: arts. 13.5 y 19.3 LPH). Por ello, lo que priva al asistente de la legitimación para impugnar es o votar a favor del acuerdo o haberse abstenido en la votación, pues, en este caso, no habría salvado su voto como exige la norma legal (en tal sentido, la SAP Cádiz, Secc. 2.ª, núm. 178/2007, de 21 de junio, dictada en el recurso de apelación 233/2007, niega legitimación para impugnar el acuerdo al propietario que se abstuvo en la votación del mismo).

Por el contrario, el propietario ausente de la Junta nunca llegó a pronunciarse sobre el asunto, y su silencio, al no

determinar ya su «vinculación» al acuerdo adoptado por los presentes por su consentimiento tácito o presunto, y ser un simple mecanismo legal de obtención de la unanimidad o de las mayorías cualificadas pertinentes, no le puede impedir la impugnación de un acuerdo formado con su simple pasividad o ausencia.

Por otra parte, exigir al ausente que manifieste su oposición al acuerdo para poder impugnarlo posteriormente, supone exigir al ausente una carga que sólo viene impuesta al propietario ausente para los acuerdos que precisen unanimidad o algunas de las mayorías cualificadas del art. 17.1.ª LPH. Por ello, los partidarios de esta solución se veían obligados a distinguir entre acuerdos para los que es aplicable el voto presunto, en los que la no manifestación de la oposición al acuerdo o el silencio del propietario le privaría de la legitimación para impugnar, y los demás acuerdos, en los que no sería precisa la manifestación de oposición para poder impugnar (14) . Como se ve, esta interpretación implicaba introducir un requisito para al ausente, que además de no previsto en la ley, en su aplicación obligaba a formular una artificiosa distinción entre acuerdos comunitarios. Así, por ejemplo, lo hizo la SAP Madrid, Secc. 18.ª, núm. 9/2008, de 16 de enero, dictada en el recurso de apelación 816/2007. De todas formas, ahora, tras la doctrina legal que declara la sentencia que nos ocupa, el problema ya está definitivamente zanjado: el ausente, para impugnar no está obligado a mostrar su oposición al acuerdo, sea del tipo que sea, le bastará con ejercitar la impugnación dentro del plazo de caducidad correspondiente.

C) Voto presunto y consentimiento expreso

Finalmente, para comprender el exacto encaje que encierra el mecanismo legal del voto presunto en el sistema de la propiedad horizontal, debemos referirnos a una cuestión que muchas veces no recibe la consideración debida.

En el régimen de la propiedad horizontal, la coexistencia junto a los derechos singulares y exclusivos de cada propietario sobre sus elementos privativos de unos derechos o situaciones comunes a todos ellos que conforman el propio régimen de la propiedad horizontal (elementos comunes, título constitutivo, cuota de participación, limitaciones y servidumbres recíprocas, etc.), determina que muchas veces la adopción de determinados acuerdos comunitarios suponga o represente un especial sacrificio o afectación de derechos privativos o exclusivos de los propietarios singulares. En estos casos, la ley o, incluso, si se me permite, la simple prudencia humana, hacen necesario que para la validez de ciertas decisiones colectivas sea preciso contar con el consentimiento expreso o individual de los propietarios que van a resultar específicamente afectados por la decisión comunitaria.

La ley contempla específicamente alguno de estos actos; así, por ejemplo, para la formación de nuevos departamentos, creados por la unión (agregación) de varios pisos o locales o la separación (división o segregación) de partes de otros existentes, exige, además del acuerdo unánime de la Junta de propietarios, como es lógico, el consentimiento expreso de los propietarios afectados (art. 8 LPH). Igualmente, para establecer mejoras o innovaciones en el inmueble «que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario», además del acuerdo comunitario pertinente, se precisa el consentimiento expreso del propietario específicamente afectado (art. 11.4 LPH).

Un supuesto claro de estas situaciones se recoge en la legislación catalana sobre propiedad horizontal, introducida por la L 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales, publicada en el *Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña* el 24 de mayo de 2006 (núm. 4640), y en el *Boletín Oficial del Estado* el 22 de junio de 2006 (núm. 148) (15) .

En esta regulación territorial, tras derogar la regla de la unanimidad de la LPH, y disponer que los acuerdos que impliquen la modificación del título de constitución de la propiedad horizontal o de los estatutos, salvo que el título establezca otra cosa (art. 553-25.2), o los acuerdos relativos innovaciones físicas en el edificio que afecten a su

estructura o configuración exterior y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas (art. 553-25.3), puedan aprobarse con el voto favorable de la mayoría de las cuatro quintas partes (art. 553-25.2), consciente de que estos acuerdos pueden llegar a perjudicar singularmente a algún propietario concreto, establece en el art. 553-25.4 que «(l)os acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente».

De igual manera, aunque no esté expresamente previsto en la ley, parece razonable entender que para la realización de determinados actos de disposición sobre el propio régimen de la propiedad horizontal, como por ejemplo convertir un elemento privativo en un elemento común, transformar un elemento común de uso privativo en un elemento común de uso general, modificar las cuotas de participación de cada propietario (*vide*: art. 18.2 LPH), o para la conversión de una propiedad horizontal en una copropiedad ordinaria (art. 23.2.º LPH), resultará necesario, además del oportuno acuerdo comunitario, que por afectar al título constitutivo o a los estatutos, deberá ser adoptado por unanimidad (razón por la cual podría obtenerse bien por el sistema ordinario de la unanimidad real o verdadera o por el sistema de la unanimidad legal o ficticia mediante el mecanismo del voto presunto), el consentimiento expreso y *ad hoc* de los propietarios afectados.

En estos casos, evidentemente, el voto presunto del propietario afectado no puede suplir el requisito de su consentimiento expreso. Aunque se haya obtenido su voto favorable por el mecanismo del silencio dentro de los 30 días, será necesario para la validez del acto de disposición que el propietario especialmente concernido preste su consentimiento o aceptación singular de forma expresa. En esta línea, se han pronunciado acertadamente autores como DE LA CÁMARA (16) o VENTURA-TRAVESET (17) .

-
- (1) Dado que el mecanismo se aplica ahora también para la formación de determinadas mayorías cualificadas, puede hablarse igualmente de una mayoría cualificada real o verdadera y de una mayoría cualificada legal o ficticia.
-
- (2) Tan consciente es el legislador del hecho sociológico que se menciona en el texto que incluso contempla la hipótesis de que a la reunión no asistan ni siquiera la mayoría de propietarios (la mitad más uno) que, a su vez, represente la mayoría de cuotas de participación (más del 50 por 100), que es el quórum que se exige para la válida constitución de la Junta en la primera convocatoria, y por ello, en segunda convocatoria, considera válidamente constituida la Junta con el número de propietarios que asistan, sin sujeción a quórum alguno (art. 16.2.3.º LPH).
-
- (3) De todas las denominaciones empleadas por los autores: voto tácito, voto presunto, etc., probablemente la más acertada sería la de voto ficticio o voto *ex lege*. Hablar de voto tácito no parece exacto ya que en las declaraciones de voluntad tácitas, a diferencia de las declaraciones de voluntad expresas, en la que la voluntad del sujeto se exterioriza directamente por un acto *ad hoc*, la voluntad se manifiesta indirecta o mediatamente a través de conductas o actos que revelan su existencia (*facta concludentia*). Voto presunto tampoco resultaría plenamente acertado pues la voluntad presunta es aquella que la ley infiere de la existencia de determinados actos o conductas pero admitiendo prueba en contrario que desvirtúe la presunción de voluntad considerada. Por ello, quizás lo más exacto sería hablar de voluntad ficticia o de voto ficticio ya que la voluntad que la ley atribuye al silencio del propietario ausente no nace *ex voluntate* sino *ex lege*, sin admitir prueba en contrario. No obstante, preferimos mantener la denominación de voto presunto, porque es la más utilizada en la práctica y por los autores y porque, en el fondo, el fenómeno que trata de describir tiene ambiente presuntivo en la medida en que puede ser excluido por el propietario ausente manifestando su oposición al acuerdo dentro del plazo legal de los 30 días.
-
- (4) El mismo criterio que defendemos se sostenía en el art. 20.1 *in fine* Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios del Ministerio de Justicia (diciembre de 1991), que disponía lo siguiente: «No se cuentan como asistentes los propietarios que hayan abandonado la sesión al tiempo de la votación respectiva».
-
- (5) Sobre esta sentencia, puede verse nuestro comentario: «Aplicación analógica del párrafo segundo del art. 16.1.ª LPH a los propietarios asistentes a la Junta: cuando no manifiesten su discrepancia al acuerdo comunitario quedan vinculados por él»,

SEPIN, mayo 1996, núm. 159, págs. 49-53.

- (6) LOSCERTALES FUERTES, Daniel, *Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia*, 8.ª ed., SEPIN, Pozuelo de Alarcón, 2006, págs. 253-254 y 270-271.
-
- (7) ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, y Rafael VERDERA SERVER, *La Junta de Propietarios: Constitución, Acuerdos e Impugnación*, Aranzadi, Navarra, 2000, págs. 202-203.
-
- (8) VENTURA-TRAVESET, Antonio, *Derecho de propiedad horizontal*, 7.ª ed., Bosch, Barcelona, 2007, pág. 535.
-
- (9) BLÁZQUEZ MARTÍN, Raquel, «Comentario al art. 18 LPH», en *Propiedad horizontal*, Tomo II, VV.AA., Consejo General del Poder Judicial, Manuales de Formación Continuada, 45-2007, págs. 1320-1321.
-
- (10) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, 3.ª ed., Tomo I, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, pág. 553.
-
- (11) SEOANE PRADO, Francisco-Javier, *La nueva Ley de propiedad horizontal. Los procesos judiciales*, SEPIN Cuadernos propiedad horizontal, noviembre 1999, núm. 197-B, pág.40.
-
- (12) GÓMEZ CALLE, Esther, *El art. 18 LPH: la impugnación de los acuerdos en el régimen de la propiedad horizontal*, Tiran lo Blanch, Valencia, 2005, págs. 35-36.
-
- (13) Ob. cit., págs. 35-36.
-
- (14) ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, y Rafael VERDERA SERVER, ob. cit., págs. 202-203.
-
- (15) Sobre la inconstitucionalidad de esta Ley autonómica, por invasión de la competencia estatal en materia de Derecho civil, puede verse mi libro: *Las competencias legislativas en materia de Derecho civil (art. 149.1.8.º CE). El caso de la propiedad horizontal*, Iustel, Madrid, 2007.
-
- (16) CÁMARA ÁLVAREZ, Manuel de la, *Insuficiencia normativa de la ley de propiedad horizontal, Curso de Conferencias sobre propiedad horizontal y urbanizaciones privadas*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1973, pág. 149.
-
- (17) VENTURA-TRAVESET, Antonio, *Derecho De propiedad horizontal*, 7.ª ed., Bosch, Barcelona, 2007, pág. 523.
-