



**Novedades
Legislativas**

LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LOS COMUNEROS MOROSOS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

INTRODUCCIÓN

De conformidad con el tenor literal del artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal (LPH), todo comunero se encuentra legitimado para impugnar frente a los tribunales los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios:

- 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.

Sin embargo, la propia LPH establece una serie de requisitos de obligado cumplimiento, también denominados **requisitos de procedibilidad**, a los efectos acreditar que el comunero impugnante se encuentra debidamente legitimado.

¿QUE ES UN REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD?

En el contexto del derecho procesal, un requisito de procedibilidad es una condición que debe cumplirse por parte de quien pretende instar un procedimiento frente a un tercero.

Como ejemplos más representativos de requisitos de procedibilidad establecidos en nuestro ordenamiento jurídico podemos mencionar la denuncia de la persona agraviada, de su representante legal o querella del Ministerio Fiscal para proceder frente a delitos de agresiones y acoso sexuales; el agotamiento de la vía administrativa previa en la jurisdicción contencioso administrativa, el abono de las tasas judiciales, cuando estas sean de obligado cumplimiento o la conciliación en el caso de la jurisdicción laboral.

DE LA OBLIGACIÓN DE HALLARSE AL CORRIENTE DE PAGO

En el caso de la LPH, el referido artículo 18 establece dos requisitos de procedibilidad que todo comunero debe cumplir para poder impugnar los acuerdos adoptados en junta de propietarios:

- Haber salvado su voto en la Junta. Es decir, no haber votado a favor del acuerdo, sin perjuicio de la controversia que puede suscitarse en los casos de abstención;
- 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.

Respecto del segundo requisito, se trata de una obligación que dimana directamente de lo establecido en el artículo 9 LPH, el cual establece que todo comunero debe contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, con arreglo a su cuota de participación.

Ambos requisitos tienen un carácter imperativo y respecto del segundo de ellos, ni la normativa ni la jurisprudencia introducen matización alguna acerca de la entidad cuantitativa de las deudas que pudieran mantenerse frente a la Comunidad de Propietarios.

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta todo lo anterior, puede concluirse que las posibilidades de defensa en un procedimiento judicial no solo deben estudiarse desde un punto de vista sustantivo, es decir, pudiendo llevar la razón respecto al fondo, sino que es esencial conocer y comprender otros aspectos que pueden influir en un proceso y que, en último término, pueden inclinar la balanza a la hora de obtener un pronunciamiento satisfactorio para los intereses de una de las partes.

PEDRO PIZÁ NERÍN

Socio área Legal

