

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 10 DE MAYO DE 2013 (3127/2013)**

**Significado de la expresión “salvar el voto”
en la Ley de Propiedad Horizontal**

Comentario a cargo de:
Patricia Escribano Tortajada
Profesora de Derecho civil
Universitat Jaume I de Castellón

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 10 DE MAYO DE 2013**

ID CENDOJ: 28079119912013100017

PONENTE: *EXCMO. SR. JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA*

Asunto: La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 2013 sienta doctrina respecto el significado de la expresión “salvar el voto”, contemplada en el artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, dado que la reforma operada en 1999, respecto dicho precepto, dio lugar a varias interpretaciones diferentes, y en determinadas ocasiones, se le negaba legitimación activa para impugnar los acuerdos adoptados en la Junta, al propietario que únicamente votaba en contra del mismo.

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1. La legitimación para la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios. 5.2. Las diversas interpretaciones en la jurisprudencia menor y en la doctrina. 5.3. La valoración del Tribunal Supremo respecto la expresión “salvar el voto” y su aplicación posterior en la jurisprudencia. 5.4. Conclusiones. 6. Bibliografía utilizada.

1. Resumen de los hechos

Un grupo de propietarios demanda a una comunidad de propietarios, en régimen de propiedad horizontal, solicitando la nulidad de determinados acuerdos aprobados en dos juntas: una de carácter extraordinario, celebrada el 28 de noviembre de 2006 y otra ordinaria, en fecha de 10 de julio de 2007. Ambas recaían sobre las cantidades que debían satisfacerse para las obras de rehabilitación del edificio y quién debía soportarlas. El trasfondo de la cuestión que se planteaba era la de si este grupo de propietarios tenía legitimación para impugnar los acuerdos, dado que lo único que constaba en las actas era su voto en contra. En resumen, si en virtud del artículo 18.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960), cuya redacción fue dada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, (BOE núm. 84, de 8 de abril), podían o no impugnarlos, ya que parece que dicha conducta no se prevé en el precepto.

2. Soluciones dadas en primera instancia

El Tribunal de Primera Instancia nº 15 de Palma de Mallorca, en sentencia de 4 de febrero de 2009, estima parcialmente la demanda interpuesta, declarando la nulidad de determinados acuerdos de las juntas, en concreto, dos acuerdos de la junta general extraordinaria y, un acuerdo de la junta general, relativo a una provisión de fondos.

3. Soluciones dadas en apelación

Los demandados, es decir, la comunidad de propietarios, interponen recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, la cual en fecha de 28 de mayo de 2009, dicta la sentencia 219/2009 que estima en parte el recurso, revocando y dejando sin efecto la resolución de instancia. Los apelantes alegaban que los demandantes carecían de legitimación activa para impugnar los acuerdos, puesto que no habían salvado su voto en el momento de su adopción. La Audiencia considera que esta expresión requiere un requisito adicional del mero voto disconforme, por varios motivos que explica en el FJ 2º. En resumen:

a) Si introduce la Ley 8/1999 una redacción diferente estableciendo un nuevo requisito, no puede darse al nuevo precepto la misma interpretación que la redacción originaria.

b) Se deduce de la propia literalidad del precepto, por tanto, se considera que es un “*requisito de procedibilidad determinante de la legitimación activa que supone, es cierto, una limitación del acceso a la tutela judicial efectiva pero que se justifica en la necesidad de compatibilizar el derecho a impugnar los acuerdos con el funcionamiento eficiente de las comunidades de propietarios dando certeza a las relaciones surgidas en el régimen de propiedad horizontal*”.

c) La exigencia de salvar el voto es una novedad que no se había previsto previamente en la propiedad horizontal, pero sí en el ámbito del derecho de sociedades. Según la AP, la voluntad del legislador es introducir un nuevo requisito para impugnar los acuerdos.

4. Los motivos de casación alegados

El recurso de casación planteado por los recurrentes se centra en el significado que se le ha de otorgar a la expresión “salvado su voto”, contemplada en el art. 18.2 LPH, el cual señala textualmente: “*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*”. Recordemos que el art. 18 LPH hace referencia a la impugnación de los acuerdos que se adoptan en las Juntas de Propietarios, y a raíz de la reforma operada en 1999, como en breve veremos, existían diversas posturas en la jurisprudencia menor y en la doctrina sobre el alcance de “salvar el voto”.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. La legitimación para la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios

El Tribunal Supremo dicta la siguiente doctrina jurisprudencial en la sentencia comentada: “*la expresión «hubieren salvado su voto», del artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, debe interpretarse en el sentido de que no obliga al comunero que hubiera votado en contra del acuerdo, sino únicamente al que se abstiene*”. Como hemos visto, en la actualidad se concede legitimación para impugnar los acuerdos a los que hubieran salvado el voto, los propietarios

ausentes de la Junta, y aquellos otros a los que se les ha privado del voto indebidamente, siempre que concurren algunas de las causas del apartado primero. Éstas son:

- a) Ser contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- b) Que el acuerdo adoptado sea lesivo para los intereses de la comunidad, en beneficio de uno o varios propietarios.
- c) Si suponen un perjuicio grave para alguno de los propietarios que no tenga obligación de soportarlo o se adopten con abuso de derecho.

Por tanto, de la lectura del art.18.2 LPH surgían varias cuestiones sobre las que incide la STS de 10 de mayo de 2013: a) si no tiene legitimación para impugnar, el propietario que lo único que hace en Junta es votar en contra del acuerdo adoptado; b) cuál es el alcance de la expresión “salvado el voto”, que tal y como ha señalado la doctrina “carece de un sentido definido” (Carrasco Perera, 1999, p. 620).

Uno de los problemas planteados sobre esta cuestión se debe a que en la redacción original de la LPH, el art. 16.4 hablaba de forma genérica de “propietarios disidentes”. Este precepto disponía lo siguiente: *“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 treinta días siguientes al acuerdo o a la notificación si hubiere estado ausente el que impugne”*. Algunos autores han manifestado que dentro del ámbito de propietario “disidente”, se incluía a todo aquél que no estuviera conforme con el acuerdo, bien fuera de forma expresa o tácita (Crespo Allué, 1999, p. 357). Fuentes Lojo señala que el término se interpretaba de forma amplia “comprendiendo a todo propietario no conforme con el acuerdo, hubiere estado presente o ausente a la junta, y hubiere expresado o no su voluntad en ella” (2000, p. 570).

La modificación ha dado lugar a que la doctrina considere como “restrictiva” la redacción del actual art. 18.2 LPH (Crespo Allué, 1999, p. 357). En el próximo epígrafe nos detendremos a ver sucintamente cuáles son las diversas interpretaciones que se han presentado en la jurisprudencia menor. Sin embargo, por lo que respecta a la doctrina, también han existido diversas líneas como bien explica Hurtado Yelo (2008, pp. 980 y ss.). Si aplicamos de forma estricta la LPH, en particular este precepto, esto nos puede llevar a la situación que se estaba dando en la práctica, es decir, negar a los propietarios que votan en contra de un acuerdo la posibilidad de impugnarlo, siendo ésta precisamente una de las cuestiones sobre las que se ha pronunciado el TS.

No podemos dejar de mencionar la regulación presente en Cataluña, la cual establece el régimen jurídico de la propiedad horizontal en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Este ámbito ha

sido reformado por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (BOE núm. 130, de 1 de junio de 2015). El CCCat, a diferencia de la ley estatal, sí incluye dentro del elenco de personas legitimadas para impugnar a los que han votado en contra. En este sentido, el art. 553-31 dispone textualmente, en el párrafo segundo, que *“Están legitimados para la impugnación de un acuerdo los propietarios que han votado en contra, los ausentes que se han opuesto y los que han sido privados ilegítimamente del derecho de voto”*.

5.2. *Las diversas interpretaciones en la jurisprudencia menor y en la doctrina*

La propia STS explica muy bien las tres líneas o posturas que existían hasta el momento en la jurisprudencia menor, en su fundamento jurídico segundo. La doctrina también ha sintetizado las mismas, a la cual nos remitimos para un análisis pormenorizado (Blazquez Martín, 2008, pp. 1316 y ss; Hurtado Yelo, 2008, p. 981 y ss), no obstante, es necesario mencionar alguno de los pronunciamientos judiciales para entender con mayor precisión la resolución del Alto Tribunal.

Una primera corriente considera que “votar en contra” y “salvar el voto” no es lo mismo, ya que esto último, además de considerarse un requisito de legitimación de carácter previo, tal y como recoge la sentencia del Alto Tribunal *“da certeza, a las relaciones surgidas en el régimen de propiedad horizontal”*. Muestra de esta línea puede ser la SAP de Santa Cruz de Tenerife, (Sección 3ª), núm. 417/2006, de 6 de octubre, cuyo FJ 2º señala que *“no puede estimarse en modo alguno que las expresiones votar y salvar el voto sean equivalente, pues mientras la primera refiere al ejercicio del derecho al voto, la segunda va más allá, y refiere la actitud del comunero que votando en contra de un acuerdo que se adopta, manifiesta expresamente su oposición al mismo y su no aceptación, lo que constituirá requisito necesario para la impugnación posterior, pues no cabe estimar de otra manera la introducción de la citada expresión salvar el voto que llevó a cabo la reforma de la LPH por Ley 8/1999”*. Tampoco reconoce legitimación a la parte recurrente, la SAP de Cádiz (Sección 7ª), núm. 235/2002 de 22 de mayo que recaía sobre las obras y el presupuesto de una piscina, dado que aquella según el tribunal no había salvado el voto. Entiende que los propietarios no podían impugnar puesto que no hicieron constar su oposición, ni anunciaron su voluntad de impugnarlo (FJ 3º). Sin embargo, da por cumplido este requisito la SAP de Madrid (Sección 14ª), núm. 112/2005, porque la actora votó en contra del acuerdo adoptado por la mayoría de los propietarios, haciendo que constara expresamente en el acta el voto y el motivo de su oposición.

Podemos citar la SAP de Salamanca núm. 391/2008, de 23 de diciembre, que también incide en el requisito de estar al corriente del pago de las cuotas de la comunidad. Esta resolución explica que se ha discutido en la jurisper-

dencia qué se ha de entender por “salvar el voto”, señalando que *“dado que cualquier duda en la interpretación de los presupuestos legitimadores de las acciones judiciales debe merecer una respuesta favorable a su ejercicio, pues sólo se integra correctamente en el plano procesal del artículo 24 de la Constitución y su derecho fundamental a la tutela judicial, en ningún caso puede exigírsele al propietario disidente la constancia de su voluntad impugnatoria (...), sino que se ha de entender como la manifestación expresa de su oposición al acuerdo adoptado y que no se acepta el mismo (FJ 2º).*

La segunda de las líneas mantiene que no hay diferencia entre una conducta y otra, porque se trata de una norma de carácter restrictivo, y en este sentido, sería más beneficioso no ir a las juntas que ir a las mismas y votar en contra. La SAP de Asturias (Sección 7ª), núm. 141/2006, de 16 de marzo, lo dice expresamente en su FJ 3º remarcando que *“a los propietarios no les son exigibles especiales conocimientos jurídicos, ni una diligencia en las Juntas que vaya más allá de la exigible a un buen padre de familia, la expresión que emplea el precepto –propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta–, ha de interpretarse en un sentido amplio que alcance a los propietarios que hayan manifestado de forma expresa en la Junta su oposición a la adopción del acuerdo del que se trate y, con mayor razón, a los propietarios que hayan votado en contra, sin necesidad de ninguna otra actuación, cuando su voto contrario al acuerdo, figura, como es el caso, recogido en el acta, por más que en ella se haga constar que «votan en contra, pero no salvan su voto».* Matiza que si se diera esta situación, se encontraría en mejor posición el propietario que no acude a la Junta que aquél que sí va y vota en contra. Por su parte, la SAP de La Rioja (Sección 1ª), núm. 299/2009, de 9 de octubre mantiene que para cumplir con la exigencia de salvar el voto, basta con que en el acta conste el voto del propietario disidente, ya que *“es dejar constancia fehaciente de la oposición a los acuerdos adoptados y tal constancia es carga que debe soportar el opositor a los acuerdos (FJ 2º).*

Por último, existe una tercera postura que extiende el requisito de salvar el voto, a los propietarios que lo que hacen es abstenerse en la votación, considerando que los que votan en contra están legitimados para impugnar los acuerdos. En este sentido, por ejemplo, la SAP de Asturias (Sección 7ª) núm. 337/2007, de 12 de julio, a raíz de la impugnación de un acuerdo que incidía sobre la remoción del cargo del administrador, considera que el requisito de salvar el voto, para poder impugnar los acuerdos, se entiende que ha de aplicarse a los comuneros que han asistido a la junta pero se han abstenido. No, a los que han votado en contra, los cuáles según la sentencia no tienen que manifestar de forma expresa la intención de impugnarlos ni salvar el voto (FJ 3º).

En lo atinente a la doctrina consideran que “salvar el voto”, es manifestarse contrario al acuerdo constando la oposición en el acta, autores como Vázquez Barros (2010, p.412). Por su parte, Estruch Estruch y Verdadera Server,

poco después de la reforma de la ley, mantenían que con dicha expresión no es suficiente que el propietario vote en contra, sino que además, ha de solicitar que conste en el acta la oposición del acuerdo, reconociendo que “en cierto modo, es imponer de manera injustificada y sin necesidad el régimen de impugnación de los acuerdos sociales establecido en las Leyes mercantiles a los acuerdos de las comunidades de propietarios (...)” (2000, p. 201). Para estos autores hubiera sido suficiente requerir únicamente el voto en contra, sin necesidad de que constara su oposición en el acta (2000, p. 201).

Crespo Allué mantiene que en la reforma de 1999 salvar el voto ha de interpretarse en el sentido de “exigir como requisito de legitimación que el propietario disidente del acuerdo, haya hecho constar su oposición al mismo (no siendo necesario, a nuestro juicio, suficiente la abstención en la votación), reflejándose específicamente en el acta, en la que ha de constar la reserva expresa del o de los propietarios contrarios al acuerdo, a los efectos de la futura impugnación” (1999, 357).

Por otro lado, Ventura-Traveset es partidario de entender que únicamente se exige votar en contra, sin ser necesario que constara la intención de impugnar (2000, p. 560). Del Vas González parece pronunciarse en el mismo sentido, al entender que “parece más razonable hoy en día circunscribir el sentido de la expresión «salvar el voto» exclusivamente al supuesto en que el propietario impugnante ha expresado en la Junta su oposición a la propuesta mediante el voto negativo. La norma sólo exige que el propietario haya salvado el voto, lo que interpretamos en el sentido de votar en contra” (2006, p. 1470). Gómez Calle también se muestra a favor de esta tesis (2011, p. 607).

No obstante, también ha habido algunos autores, que poco después de la reforma del año 1999, apuntaban que bajo la expresión discutida, además de los propietarios que hubieran votado en contra podría entenderse referido también a los que se abstuvieron por no conocer si el artículo que se estaba adoptando, podía vulnerar el art. 18.1 LPH (VVAA, 1999, p. 115).

Algunas sentencias, como la sentencia de 25 de noviembre de 2004, del Juzgado de Primera Instancia de Santander, ha matizado que exigir que en el acta, en el queda reflejado el voto en contra, conste además el formalismo de “salvar el voto”, no tiene apoyo legal ni constitucional (FJ 3º). En este sentido, Hurtado Yelo analiza el deber de salvar el voto y la jurisprudencia del TC en relación con el principio *pro actione* y, manifiesta que debido a la ambigüedad de la expresión, “y la necesidad de no agravar el acceso a los Tribunales con exigencias formales innecesarias, hace que la expresión «salvar el voto» se refiera a la mera manifestación del copropietario votando en contra del acuerdo en la junta de propietarios, manifestación que en ese acto es conocida por el resto de copropietarios y por lo tanto cumple la función querida por la norma” (2008, p.986).

5.3. *La valoración del Tribunal Supremo respecto la expresión “salvar el voto” y su aplicación posterior en la jurisprudencia*

El TS es claro, y en su FJ 2º, mantiene que no comparte la tesis de las Audiencias que consideran que el propietario que ha votado en contra, estando presente en la junta, no puede impugnar el acuerdo adoptado si no ha salvado el voto. El Alto Tribunal trae a colación la STS 930/2008, de 16 de diciembre de 2008 que si bien es cierto, que se pronunciaba respecto el art. 17 LPH, su FJ 4º señala: *“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”*. Por tanto, el TS indica que son conceptos distintos y el propietario que vota en contra tiene legitimación para impugnar.

Sigue explicando que con la reforma del año 1999 se introduce dicha expresión que no se había contemplado hasta el momento en la propiedad horizontal, y que no tiene nada que ver con el ámbito de las sociedades de capital. Dice, y esto es lo relevante, que *“la necesidad de salvar el voto únicamente tiene sentido en aquellos casos en los que los propietarios asisten a la Junta sin una información o conocimiento suficiente sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar, y deciden no comprometer su voto, favorable o en contra, sino abstenerse de la votación a la espera de obtenerla y decidir en su vista”* (FJ 2º). Por tanto, considera que a ellos son a los únicos que se les puede exigir el requisito de salvar el voto, porque en otro caso según el TS, podría desconocerse la postura ante el acuerdo adoptado, evitándose así, incluso que la abstención sea interpretada como asentimiento a lo adoptado por la mayoría (FJ 2º). Aunque hemos de matizar que esta idea que está clara en el texto de la sentencia, no acaba de reflejarse del todo desde nuestro punto de vista en el fallo de la misma.

Poco tiempo después, el TS dicta la sentencia 332/2013, de 24 de mayo, que incide precisamente en la misma cuestión. En este supuesto, el recurrente había solicitado la nulidad de determinados acuerdos adoptados en varias juntas de una comunidad de propietarios de una urbanización. El JPI nº 2 de Vinaroz, así como la Sección 3ª de la AP de Castellón, desestiman sus pretensiones dado que entienden que no tiene legitimación activa, ya que no había salvado el voto, porque sólo había votado en contra, y en estos casos se exige un requisito añadido que implica hacer constar la disidencia expresa con el acuerdo que se adopta. El TS casa la sentencia recurrida y, después de traer a colación la STS de 10 de mayo, reconoce al demandante la legitimación activa que los tribunales inferiores le habían negado.

Este mismo año, el TS inadmite un recurso de casación mediante auto de 1 octubre de 2013, interpuesto por una comunidad de propietarios por considerar infringido el art. 18.2 LPH, al existir jurisprudencia contradictoria de las AAPP. Pues bien, el TS en su FJ 3º mantiene que no cabe el mismo dado que ya

no existe interés casacional, al haberse pronunciado el Pleno de la Sala de lo Civil, en fecha de 10 de mayo de 2013. Recuerda que “salvar el voto” *“no se ha de entender como un plus o algo distinto a votar en contra de un acuerdo con el que se está disconforme. Por tanto, el hecho de votar en contra significa que, sin más expresión de voluntad que la del propio voto disidente, el propietario está legitimado para impugnar los acuerdos en la forma prevista por la ley, y la necesidad de salvar el voto solo tiene sentido para los propietarios que no se oponen sino que deciden abstenerse”*. En cierto sentido, aunque la sentencia de 10 de mayo es la primera en pronunciarse al respecto, no podemos restarle importancia a las dos sentencias posteriores del TS y deberían tenerse presente las tres para realizar una interpretación global de la cuestión.

La jurisprudencia menor pronunciada posteriormente a la STS de 10 de mayo sigue la argumentación marcada por ésta, en muchos casos reproduciendo literalmente sus fundamentos, como es el caso de la sentencia 37/2015, de la AP de Málaga (Sección 4ª), de 28 de enero (FJ 4º). En la misma línea de reconocer la legitimación activa al propietario que vota en contra, “sin salvar el voto”, se pronuncia la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 1ª), núm. 345/2014, de 11, de junio o la SAP de Asturias (Sección 5ª), núm. 112/2015, de 24 de abril.

La sentencia de la Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid, de 19 de febrero de 2015, no copia únicamente los fundamentos de la resolución del Alto Tribunal. Señala en su FJ 2º que el art. 18.2 LPH es claro cuando establece que sólo están legitimados para impugnar, entre los propietarios que han asistido a la junta, los que han salvado el voto, es decir, los que han votado en contra del acuerdo. Matiza, y citamos textualmente la argumentación de la AP *“o, si haciéndolo inicialmente a favor, manifestaran en la Junta su discrepancia con la decisión tomada salvando de ese modo el voto primeramente acorde con la mayoría, situación ésta que se hace extensiva a todos los casos donde no es posible extraer una posición claramente negativa a la adopción del acuerdo por alguno de los propietarios presentes en la votación, como ocurre en el caso de la abstención. En definitiva, el verbo empleado, ha de ser entendido en su acepción validante de una declaración de voluntad que enmienda a la inicialmente expresada, la corrige o la aclara. Ello es así porque si se analiza el precepto se observará que en él se da por entendido que la legitimación para impugnar corresponde a quienes votaron en contra, lo cual, por otra parte, es obvio, de modo que regula sólo los casos en los que se hace necesario enmendar o aclarar una posición donde inicialmente se carecía de esa legitimación. De hecho, debe recordarse que “salvar” no es sinónimo de “reafirmar”, “confirmar” o “reiterar”, ni un sentido similar al de esos verbos se encuentra en las acepciones de aquél”*.

¿Qué ocurre si un propietario acude a una Junta, muestra su opinión durante el desarrollo de la misma, pero no vota por no estar presente? ¿Se puede considerar que salva el voto? Pensemos que no está actuando propiamente en el acto de la votación, bien sea de forma activa o pasiva, si no que su opinión se

manifiesta en un momento previo. Pues bien, la SAP de Toledo (Sección 2ª), núm. 35/2015, de 3 de febrero se pronuncia al respecto sobre esta situación. En el caso de autos, los actores demandan a la comunidad de propietarios con la intención de impugnar determinados acuerdos que se habían adoptado. El JPI nº 2 de Torrijos, en sentencia de 21 de septiembre de 2012, desestima la acción porque el juez entendió que no existía legitimación activa, al no haber salvado el voto. La AP considera acertada la postura del JPI ya que en relación con el acta que se impugnó, el demandante estuvo presente en la Junta, expuso su propuesta la cual fue desestimada por los comuneros, y abandonó la junta sin que constara su voto. Por tanto, confirma la sentencia apelada. Cuestión distinta es la interpretación que podríamos dar para el caso en que, el propietario está presente en el acto de la votación y no manifiesta nada, hecho que da a entender que lo que está haciendo es abstenerse.

Por su parte, la SAP de Valencia (Sección 8ª), núm. 133/2014, de 28 de marzo, aunque en este supuesto en relación con la adopción de acuerdos por unanimidad, también viene a reproducir los mismos fundamentos que la comentada sentencia del Alto Tribunal. Dado que no es objeto de análisis no vamos a entrar en el tema de los acuerdos adoptados por unanimidad, y su posterior impugnación por parte del propietario que se adhirió al mismo. No obstante, tal y como ha expuesto la jurisprudencia menor, por ejemplo la SAP de Madrid (Sección 11ª), de 27 de febrero de 2004 esta actuación entra dentro de la doctrina de los actos propios.

Berrocal Lanzarot opina al respecto que para poder impugnar un acuerdo es necesario votar en contra o abstenerse, y en el primer supuesto, es conveniente que se solicite que conste en el acta el voto negativo, “no resultando necesario, ni que el propietario manifieste su voluntad de impugnar, ni que muestre su oposición al acuerdo adoptando, pese a su oposición” (2014, p. 337). Matiza que con independencia de si se aplica a los que se han abstenido, como si se opta por ampliarlo también a los que han votado en contra, sin exigirles nada más, es adecuado que se contenga en el acta los que votaron a favor y los que votaron en contra (2014, p. 337). A lo que añadiríamos, incluyendo también a los que se han abstenido, señalando los motivos por los cuales se ha optado por esta postura.

En lo atinente a los pronunciamientos del TS durante el año 2013 compartimos su criterio en dos sentidos: primero, al dejar claro que el propietario que vota en contra de un acuerdo está legitimado para impugnarlo; segundo, clarificar que “salvar el voto” se ha de aplicar a los que se abstienen (en el caso que no puedan formarse una opinión por falta de información). No obstante, hay autores que han calificado este pronunciamiento del Alto tribunal como “en cierto modo contraproducente”, ya que por un lado da a entender que la misma es equivalente «a votar en contra», pero, por otro, y, referida a los propietarios que se abstienen parece indicar que «salvar el voto» exige un plus

adicional al del mero sentido de la votación, en este caso la abstención” (Echevarría Summers, 2014, p.311).

Entendemos que la interpretación que ha realizado el TS, a pesar de poner fin a una disparidad de criterios doctrinales y jurisprudenciales, y considerarla positiva, en la práctica conllevará nuevos problemas de interpretación como ha manifestado algún autor, por ejemplo, cuánto tiempo tendría el propietario que se abstiene para mantener la reserva (Echevarría Summers, 2014, pp.310 y 311).

En resumen, podríamos decir que existe como regla general cuatro actitudes que pueden adoptarse en las juntas de propietarios:

- 1) Votar en contra del acuerdo.
- 2) Votar a favor del mismo.
- 3) Abstenerse en la votación digamos que por la falta de interés, la indiferencia o desidia del propietario. En resumen, que le es indiferente el acuerdo que se adopte.
- 4) Abstenerse en la votación por falta de información para tomar la decisión, salvando de este modo el voto.

Lo importante entendemos es que en el acta, que será el medio probatorio por excelencia, debe constar de forma muy clara cuál ha sido la actitud de los comuneros para evitar problemas. Es decir, por ejemplo, dejar constancia de que el propietario que se abstiene lo hace para “salvar su voto”, porque no tiene la información necesaria, o porque le es indiferente si se aprueba o no. No sería necesario utilizar dicha fórmula, como ha señalado la jurisprudencia menor al interpretarlo en relación con el voto en contra. Aunque la realidad es que como ha puesto de manifiesto la doctrina, en ocasiones la redacción de las actas no es lo clara que debiera ser y, en muchas ocasiones, sólo se realiza una referencia global a los votos (Blázquez Martín, 2008, p. 1319).

El problema en esta materia es que hay veces que los propietarios deben pronunciarse o votar determinados acuerdos, sobre los que pueden no tener toda la información necesaria para tomar una decisión al respecto. La normativa sobre propiedad horizontal es compleja, sobre todo en lo relativo al carácter de las obras a realizar en el edificio, lo que implica que muchas comunidades acudan a terceros para la gestión de las juntas y el funcionamiento de aquéllas. También hemos de tener presente que algunas de estas obras son costosas, y la decisión que se tome puede comportar importantes desembolsos económicos para los propietarios, de ahí que la información que se les proporcione sea esencial para que puedan formarse una opinión al respecto. Sin embargo, no puede utilizarse tampoco con carácter abusivo el argumento de la “falta de conocimiento” para paralizar la adopción de decisiones. Antes de

la convocatoria de la junta se han podido realizar otras cuya finalidad ha sido precisamente otorgar esta información para adoptar una decisión final. Por tanto, para el buen funcionamiento de la comunidad, en general, y la Junta en particular, es necesario que los propietarios desplieguen, asuman y actúen con la diligencia debida.

5.4. Conclusiones

Como hemos visto el TS pone fin a la discusión jurisprudencial y doctrinal relativa al alcance de “salvar el voto” en las Juntas de propietarios, y el reconocimiento de la legitimación activa de los propietarios que votan en contra de los acuerdos. Si bien compartimos la argumentación de la sentencia comentada, la misma también genera nuevas dudas interpretativas que deberán resolverse en un futuro. Por eso, para clarificar estas cuestiones que en la práctica son complejas, sería aconsejable una modificación de la LPH. La misma debería ir encaminada a reconocer de forma más precisa la legitimación activa de los propietarios, y el régimen que debería aplicarse a los que se abstienen en la votación. No obstante, a pesar de la conveniencia de la reforma, entendemos que la redacción de las actas de los acuerdos deben ser todo lo precisas y completas posibles, para evitar conflictos entre los comuneros.

6. Bibliografía utilizada

- BERROCAL LANZAROT, A.I., «La adopción de acuerdos y su impugnación en la Ley de propiedad horizontal», *Actualidad Civil*, n.º. 3, 2014, pp. 325-345.
- BLÁZQUEZ MARTÍN, R., «Artículo 18», *Propiedad horizontal. Tomo II*, dirigido por J.J. Díez Núñez y L.A. González Martín, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2008, pp. 1287-1333.
- CARRASCO PERERA, A., «Artículo 18», *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, coord. Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano, Aranzadi, Navarra, pp. 555-634.
- CRESPO ALLUÉ, F., «Artículo 18», *La reforma de la propiedad horizontal*, coord. Vicente Guilarte Gutiérrez, Lex Nova, Valladolid, 1999, pp. 347-362.
- DEL VAS GONZÁLEZ, J.M., «Aportaciones críticas al régimen de impugnación de acuerdos comunitarios», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º. 696, julio-agosto 2006, pp. 1445-1493.
- ECHAVARRÍA SUMMERS, F.M., «Legitimación activa de los propietarios disidentes para impugnar acuerdos adoptados en las Juntas de Propietarios en el régimen de propiedad horizontal. Sentencia 24 mayo de 2013», *CCJC 94*, enero-abril 2014, pp. 299-311.
- ESTRUCH ESTRUCH, J., VERDERA SERVER, R., *La junta de Propietarios: Constitución, acuerdos e impugnación*, Aranzadi, Navarra, 2000.
- FUENTES LOJO, J.V., *La Ley de propiedad horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999*, Tomo I, Bosch, Barcelona, 2000.

- GÓMEZ CALLE, E., «Artículo 18», *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, dir. J.M. Miquel González, Coords. J.M. Rodríguez Tapia y R. Aranda Rodríguez, Civitas, Aranzadi, Navarra, 2011, pp. 549-627.
- HURTADO YELO, J.J., «El deber de salvar el voto en junta de propietarios. Análisis de un requisito formal previo a la impugnación de la junta de propietarios», *Actualidad Civil*, n.º. 10, mayo de 2008, pp. 977-990.
- VÁZQUEZ BARROS, S., *Propiedad horizontal. Derechos y deberes de los propietarios*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010.
- VENTURA-TRAVERSESET y GONZÁLEZ, A., *Derecho de Propiedad Horizontal*, Bosch, Barcelona, 2000.
- VVAA, *Comentarios a la nueva Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina, jurisprudencia y formularios*, coord. J.I. Rosat Aced, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.