

## **Tribunal Supremo**

**TS (Sala de lo Civil) Sentencia num. 242/2013 de 10 mayo**

JUR\2013\205710

PROPIEDAD HORIZONTAL.INTERPRETACIÓN Y ALCANCE DEL TERMINO "SALVAR EL VOTO". ARTICULO 18.2. DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Jurisdicción:**Civil

Recurso de Casación 1523/2009

**Ponente:**Excmo Sr. José Antonio Seijas Quintana

### **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a diez de Mayo de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso extraordinario por infracción procesal y el de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, como consecuencia de autos de juicio ordinario 1358/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Palma de Mallorca, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal de don Baltasar , don Cesar , doña Elisa y doña Florencia , don Eulalio y don Gabriel por la procuradora doña Paloma Rubio Pelaez. Habiendo comparecido en calidad de recurrido el procurador don José Manuel Villasante García, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 .

#### ANTECEDENTES DE HECHO

...

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO

Un grupo de comuneros, en régimen de propiedad horizontal, demandaron a su Comunidad, EDIFICIO000 , en la CALLE000 nº NUM000 de Palma de Mallorca, para obtener la nulidad de determinados acuerdos adoptados en las juntas celebradas los días 28 de

---

noviembre de 2006 y 10 de julio de 2007. La demanda fue estimada en parte por el Juzgado, cuyo pronunciamiento fue revocado también en parte por la sentencia de la Audiencia Provincial, contra la que los actores han formulado un doble recurso -extraordinario por infracción procesal y de casación-, alegando la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en la interpretación del [artículo 18.2](#) de la [Ley de Propiedad Horizontal \( RCL 1960, 1042 \)](#) . La respuesta a uno y otro se ha de iniciar a partir del segundo recurso, en cuanto afecta a la legitimación de alguno de los demandantes para impugnar los acuerdos, que la sentencia les niega.

## **RECURSO DE CASACION .**

### **SEGUNDO**

El problema inicial y básico que plantea el recurso de casación resulta de la interpretación que debe darse a la expresión "salvado su voto" que refiere el [artículo 18.2](#) de la [Ley de Propiedad Horizontal \( RCL 1960, 1042 \)](#) , que es del tenor literal siguiente: "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 art. 9 entre los propietarios".

El problema tiene que ver con la situación de aquellos copropietarios que asistieron a la Junta, votaron en contra y no salvaron el voto, a los que la sentencia niega legitimación para impugnar los acuerdos adoptados con el argumento siguiente: " *el artículo 18.2* de la Ley de Propiedad Horizontal , *cuando exige que, para la impugnación del acuerdo, el propietario disidente haya salvado su voto en la junta, establece un requisito más, un plus respecto al mero voto disconforme* ". El Tribunal de apelación lo razona de la siguiente forma:

*"a) En el régimen anterior a la reforma introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por la [Ley 8/1999, de 6 de abril \( RCL 1999, 879 \)](#) , dicho requisito no se exigía sino que se atribuía legitimación activa para impugnación de los acuerdos a cualquier propietario disidente (antiguo artículo 16.4 <sup>a</sup>). Si el legislador ha introducido un nuevo requisito no puede reconducirse la interpretación de la nueva norma a un régimen de impugnación de acuerdos idéntico al previamente existente dado que ello equivaldría a frustrar la finalidad de la novedad legislativa y, al mismo tiempo, a quebrantar la voluntad del legislador, máxime si se tiene en cuenta que, según la exposición de motivos de la Ley 8/1999 , el ejercicio del derecho de voto es una de las materias que se hallaban insuficientemente reguladas y que era necesario actualizar.*

*b) Así se deduce de la dicción literal del precepto cuando establece que "estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta". La necesidad de salvar el voto es, pues, 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. No se trata de un obstáculo arbitraria o caprichosamente establecido por el legislador sino que obedece a una finalidad legítima por la que ha optado el legislador y a la que el juzgador no puede*

sino dar cumplimiento.

c) *El requisito de legitimación podría ser obviado, en su caso, si la causa de impugnación surge después de adoptarse el acuerdo y antes del transcurso del plazo establecido en el [artículo 18.3](#) de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que no ha sucedido en el supuesto*

d) *La doctrina coincide en que la exigencia de salvar el voto es una novedad que no tenía antecedentes en el ámbito de la propiedad horizontal (aunque sí en el de las sociedades, artículo 117.2 de la [Ley de Sociedades Anónimas \( RCL 1989, 2737 y RCL 1990, 206\)](#) y 56 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), pero ello no puede ser un argumento en contra de su aplicación sino que, al contrario, es ilustrativo de que la voluntad del legislador fue introducir un requisito nuevo para la impugnación de los acuerdos.*

e) *Este tribunal, en su sentencia de 18 de octubre de 2005 ya ha dejado sentado que es esa la interpretación que asume el [artículo 18.2](#) de la Ley de Propiedad Horizontal, criterio al que la Sala se siente vinculada aunque solo fuese por respeto al principio de igualdad en la aplicación de la ley.*

*Otra cosa es el grado de formalismo exigido para salvar el voto. Lo que no se considera acertado es exigir la utilización de las palabras "salvar el voto" como si se tratase de una fórmula ritual. Lo importante es que, en la junta, el propietario disconforme no se limite a votar en contra sino que, además, quede clara su voluntad de impugnar ante los tribunales el acuerdo adoptado, con independencia de las palabras textualmente utilizadas".*

No es ésta, sin embargo, la postura uniforme de las Audiencias provinciales en las que la discrepancia es evidente entre aquellas que entienden que existe una diferencia conceptual entre votar y salvar el voto, y consideran que esto último constituye no solo un requisito previo de legitimación o procedibilidad para el ejercicio del derecho de impugnación, sino que, además, da certeza, a las relaciones surgidas en el régimen de propiedad horizontal; y aquellas otras que consideran que se trata de una norma restrictiva que debe ser interpretada en el sentido de que salvar el voto equivale o es lo mismo que votar en contra, sin que exista diferencia alguna entre ambos conceptos, ya que lo contrario supondría que la no asistencia a las juntas de propietarios resulte más ventajoso que acudir a ellas, cuando no existe razón alguna por la que ambas opciones no deban tener el mismo tratamiento a la hora de evidenciar la expresa voluntad contraria al acuerdo.

En el primer caso, son de mencionar las sentencias de la AP Granada -Sección 5ª- 14 de octubre 2011 ; Asturias -Sección 5ª -de 28 de octubre 2005 y 29 de diciembre 2006 ; de Cantabria -Sección 4ª- de 2 de enero 2012 ; Valencia -Sección 7ª- de 21 de marzo de 2011 , entre otras

En el segundo, las sentencias de la AP de Madrid -Sección 12ª-, de 30-5-2007 y - Sección 13ª de 28 de julio de 2009 ; de Sevilla -Sección 6ª- de 11 de mayo 2012 ; Asturias -Sección 6ª- de 3 de diciembre 2012 ; Zaragoza -Sección 5ª- de 27 de enero 2012 -; A Coruña -Sección 6ª- de 23 de septiembre 2011 , entre otras.

Finalmente, otras resoluciones han reducido la aplicación del requisito consistentes en salvar el voto a aquellos propietarios que se abstienen en la votación, no a quienes votan en contra, comportamiento éste que lleva consigo la legitimación para impugnar el acuerdo, sin ninguna otra exigencia ( SSAP de Asturias -Sección 4ª- de 7 de diciembre 2004 -; - Sección 6ª- de 3 de diciembre 2012 ).

No coincide esta Sala con la doctrina de las Audiencias que consideran que el propietario

---

presente en la junta que vota en contra del acuerdo comunitario no está legitimado para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos si no ha salvado previamente su voto.

El [artículo 18.2](#) de la LPH no habla de emisión del voto contrario a la adopción del acuerdo. Se limita a conceder legitimación para impugnarlo a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. La sentencia de 16 de diciembre de 2008 , declara, entre otras cosas, que "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". Salvar el voto y votar en contra no suponen por tanto lo mismo. El hecho de votar en contra significa que, sin más expresión de voluntad que la del propio voto disidente, el propietario tiene legitimación para impugnar los acuerdos en la forma que previene la LPH.

No es posible obviar que el legislador modificó la Ley para introducir, entre otras cosas, una expresión tan controvertida como la de "salvar el voto", que no tenía antecedentes en el ámbito de la propiedad horizontal, y que mediante esta reforma que ha de operar en una realidad social determinada por una reunión de vecinos no debidamente ilustrada en estas cosas, puede entenderse suficiente el hecho de votar en contra para impugnar un acuerdo comunitario con el que no se está conforme, significado que, por cierto, nada tiene que ver con el que tendría en una sociedad capitalista, ni por las expresiones que en ella se utilizan ("asistentes a la junta que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo"), ni por la mayor exigencia de formalidades para éstas. **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. A ellos únicamente habrá de exigírseles dicho requisito de salvar el voto,** pues en otro caso sí que se desconocería su postura ante dicho acuerdo. Con ello se evitaría, además, que el silencio o la abstención puedan ser interpretados como asentimiento al posicionamiento de la voluntad mayoritaria que se expresa en uno o en otro sentido.

### TERCERO

En el segundo motivo del recurso se denuncia la infracción del [artículo 1281.1](#) del [Código Civil \( LEG 1889, 27 \)](#) , en relación con los artículos 14 c ) y 19.1 y 3, párrafo segundo de la [LPH \( RCL 1960, 1042 \)](#) , y la doctrina reiterada de esta Sala relativa a que interpretación de este artículo tiene rango preferencial y prioritario, conforme a las reglas de interpretación contractual.

La interpretación cuestionada se refiere a una de las actas. Se dice que la dicción de la misma es clara cuando señala que "se debate, si se efectúan todos los capítulos o solo tres capítulos indicados anteriormente. El coste de los 3 capítulos de obra mas la pintura de la fachada seria de aproximadamente 71.000 euros. Se aprueba por unanimidad, por los siguientes conceptos y capítulos...". Sin embargo, la sentencia, apartándose de los términos del acta, interpreta que en la primera junta de noviembre de 2006 se acordó aprobar la totalidad del presupuesto y su total ejecución, si bien las derramas necesarias a tal efecto se dividirían de manera que habria una primera provisión de 71.000 euros, que finalmente se completaria con la que fue votada en la posterior junta de julio de 2007.

Se desestima.

La interpretación realizada por el Tribunal de instancia no puede ser revisada en casación, en la medida en que se ajuste a los hechos declarados probados por aquel en ejercicio de su función exclusiva de la valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico o arbitrario y, con ello, la infracción de la ley aplicada por desnaturalización de sus presupuestos y la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva" ( SSTS 16 marzo de 2011 ; 19 de junio 2012 , entre otras). No es lo que sucede en el presente caso. Lo que ocurrió es claro, y en ningún caso, irracional o arbitrario para sostener, en un recurso de esta naturaleza , que el acuerdo carece de la cobertura de una previa aprobación de un presupuesto, conforme se razona en la sentencia: " a) La junta general extraordinaria de propietarios de 28 de noviembre de 2006 *acordó aprobar el presupuesto para la rehabilitación del edificio confeccionado por el arquitecto técnico D. Eloy quien, además, acudió a la junta, en el que se valoraba el coste de las obras en 125.953 Eur.* b) *En el mismo acuerdo se estableció que las derramas necesarias se dividirían, de manera que habría una primera provisión de 71.000 Eur., que fue la que se distribuyó en ese mismo acto.* c) *Lo que hizo la junta de 10 de julio de 2007 fue completar con una nueva provisión de 60.000 Eur. la suma necesaria para realizar unas obras ya presupuestadas y aprobadas, por lo que en modo alguno puede sostenerse que el acuerdo careciese de la cobertura de la previa aprobación de un presupuesto, como hace la parte actora en tesis que el juez de primera instancia hace suya.* d) *Tampoco es exacto que en la junta de 20 de mayo de 2008 se revelase la realización de partidas no presupuestadas, en concreto las ejecutadas en la escalera, pasillo de acceso a viviendas y las relativas a la recogida de aguas pluviales. Efectivamente, la realización de obras en "escalera acceso a viviendas" y "pasillo acceso a viviendas" aparece recogida en el presupuesto de Eloy (folio 94), y la recogida de aguas pluviales se contempla en el mismo dictamen como una de las tareas a realizar en el edificio de autos (folio 90 de las actuaciones)".*

## **RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCION PROCESAL .**

### **CUARTO**

Se formulan dos motivos. El primero sobre los efectos de la nulidad de los acuerdos 1 y 3 de la junta de 28 de noviembre de 2006. En concreto, denuncia vicio de incongruencia del [artículo 218 LEC \( RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892\)](#) . Argumenta que si se ha declarado la nulidad de unos acuerdos (Junta de 28 de noviembre de 2006), relativos a la repartición del coste de la reparación y ejecución de unas obras, las fechas de pago, recargos e inicio de las mismas, de alguna manera tiene que verse afectado por esta nulidad el acuerdo aprobado posteriormente (Junta de 7 de julio de 2007), que se refiere a la exigencia de pago a cada uno de los vecinos en relación a dichas obras, al menos hasta que exista acuerdo válido sobre el porcentaje de contribución de los vecinos.

Se desestima puesto que lo que plantea no es un problema de congruencia por no haberse resuelto sobre las consecuencias que resultan de la nulidad, sino que confunde las causas por las que se declara nulo el primer acuerdo, que son distintas a las que se fundamentan en la sentencia para mantener la vigencia del segundo.

### **QUINTO**

El segundo, bajo la denuncia de una supuesta incongruencia, lo que plantea es la infracción del [artículo 394 LEC \( RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892\)](#) , sobre costas, lo que no es posible. La infracción de las normas sobre imposición de costas no puede ser alegada en el recurso extraordinario por infracción procesal, según reiterada doctrina de esta Sala (AATS

de 5 de octubre de 2010, RCIP 2131/2009 , 14 de septiembre de 2010, RCIP 1833/2009 , STS de 10 de febrero de 2010 ).

#### SEXTO

El interés casacional que ha permitido la formulación de este recurso exige casar la sentencia de la Audiencia Provincial, si bien manteniendo el fallo, y formular como doctrina jurisprudencial la siguiente: la expresión "hubieren salvado su voto", del [artículo 18.2](#) de la [Ley de Propiedad Horizontal \( RCL 1960, 1042 \)](#) , debe interpretarse en el sentido de que no obliga al comunero que hubiera votado en contra del acuerdo, sino únicamente al que se abstiene.

#### SEPTIMO

No se hace especial declaración en cuanto a las costas del recurso de casación y se imponen al recurrente las originadas por el recurso extraordinario por infracción procesal.

Sobre las causadas en ambas instancias, tampoco se hace especial declaración por los efectos que en la práctica conlleva la recuperada legitimación de quienes ahora recurren respecto de los acuerdos impugnados por quien si la tenía.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

#### FALLAMOS

1º

Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y estimar el de casación formulados ambos por la Procuradora Doña Nancy Ruys Van Noolen, en la representación que acredita de Don Baltasar y otros contra la sentencia dictada por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en fecha de 28 de mayo de dos mil nueve, en el rollo de apelación 2214/2009 ,

2º

Se casa y anula la sentencia recurrida, únicamente en cuanto niega legitimación a los cinco propietarios que votaron en contra de los acuerdos que impugnan y no salvaron el voto, manteniendo el fallo de la misma sobre la cuestión de fondo.

3º

Se declara como doctrina jurisprudencial la siguiente: la expresión "hubieren salvado su voto", del [artículo 18.2](#) de la [Ley de Propiedad Horizontal \( RCL 1960, 1042 \)](#) , debe interpretarse en el sentido de que no obliga al comunero que hubiera votado en contra del acuerdo, sino únicamente al que se abstiene

4º

No se hace especial declaración en cuanto a las costas de ninguna de las instancias.

5º

Se impone a los recurrentes las causadas por el recurso de infracción procesal y no se hace declaración especial del de casación.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios.Francisco Marin Castan.Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.Jose Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller.Francisco Javier Arroyo Fiestas. Ignacio Sancho Gargallo. Francisco Javier Orduña Moreno.Rafael Saraza Jimena. Sebastian Sastre Papiol. Roman Garcia Varela. Xavier O'Callaghan Muñoz. Rafael Gimeno-Bayon Cobos Firmado y Rubricado.Rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.