

SALVAR EL VOTO EN LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. ORIENTACIÓN JURISPRUDENCIAL

María Paz Malpica Soto

Abogada. Colegio de Abogados de Sevilla

EXTRACTO

El artículo 18.2 de la LPH en su vigente redacción dice: «Estarán legitimados para la impugnación de esos acuerdos los propietarios que hubieren salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y de los que indebidamente hubieran sido privados de su derecho de voto». A los efectos de la legitimación activa qué debe entenderse por «salvar su voto» para permitir o impedir que los propietarios presentes en la Junta que hubieran votado contra el acuerdo puedan, en su caso, proceder a impugnarlo. La cuestión ha sido largamente controvertida. La sentencia (dictada por el Pleno) de fecha 10 de mayo de 2013, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, ha tenido oportunidad de resolver la cuestión.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), es la norma básica que regula el régimen de copropiedad especial de casas y pisos prevista en el artículo 396 del Código Civil. Esta Ley 49/1960 fue objeto de reforma por la Ley 8/1999 de 6 de abril. Dicha reforma afecta al artículo 18 de la LPH en cuanto a la legitimación para impugnar los acuerdos de la junta.

El artículo 18.2 de la LPH en su vigente redacción establece que «estarán legitimados para la impugnación de esos acuerdos los propietarios que hubieren salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y de los que indebidamente hubieran sido privados de su derecho de voto».

Qué debe entenderse desde el punto de vista de la eventual legitimación activa como «salvar su voto» a los efectos de permitir o impedir que los propietarios presentes en la Junta que hubieran votado contra el acuerdo puedan, en su caso, proceder a impugnarlo.

Así, están legitimados para impugnar los acuerdos contemplados en el artículo 18.1 no ya «cualquiera de los propietarios disidentes» como establecía el antiguo artículo 16.4.^a de la LPH de 1960 respecto de los actos contrarios a la ley o a los estatutos, sino los que hubieran salvado su voto en la Junta en que se adoptó el acuerdo y en concreto respecto de dicho acuerdo¹.

No está nada claro qué significado y alcance tiene la expresión «salvar el voto». Se suele destacar la conexión que media en este punto entre el artículo 18.2 de la LPH y el antiguo artículo 117.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuestionándose sobre tal base legal si para salvar el voto ha de bastar con votar en contra y que conste en acta, o si es preciso, como exige la regla societaria, hacer constar la oposición al acuerdo en acta, una vez que este ya haya sido tomado. Mayoritariamente la doctrina se inclina por considerar que no hay razón para exigir nada más a quien ha votado en contra, esto es, que basta con que el propietario impugnante haya expresado en Junta su oposición a la adopción del acuerdo mediante el voto negativo, pues, imponer, además, a aquel que haga constar en el acta su oposición al acuerdo, aparte de carecer de apoyo legal en el propio tenor literal del artículo 18.2, supondría imponer un obstáculo formal carente de fundamento, que no aportaría nada nuevo, y podría conducir a privar de legitimación activa a aquellos propietarios que desconocieran este requisito, y considerarán que resultaba suficiente a tales efectos la oposición manifestada con su voto negativo en la Junta². Tampoco parece preciso que el propietario manifieste en la Junta su intención de impugnar el acuerdo, pues, esta decisión puede tomarla en un momento posterior a la

¹ Vid. la SAP de Castellón de 13 septiembre 2010, falta de manifestación de su voluntad contraria al acuerdo que después impugna.

² GÓMEZ CALLE, E.: «Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal», en *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*, MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (dir.), RODRÍGUEZ TAPIA, J. M. (coord.) y ARANDA RODRÍGUEZ, R. (coord.), Madrid: Thomson Reuters-Civitas, 2011, pág. 607; DEL VAS GONZÁLEZ, J. M.^a: «Aportaciones críticas al régimen de impugnación de acuerdos comunitarios», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 82, núm. 696, Madrid, 2006, pág. 1.470.

conclusión de la propia Junta³, o, incluso, conocer la existencia de una causa de impugnación del acuerdo después de su adopción. Así opina CARRASCO PERERA que estima que «sería irrazonablemente gravoso suprimir en estos casos el derecho de impugnación»⁴. Igualmente opina ROSAT ACED⁵, que estima que nada más que es exigible la votación en contra del copropietario, y GÓMEZ CALLE⁶, que opina que basta con votar en contra y que conste en acta el voto contrario, del que se evidencia la oposición, lo que determina la legitimación para impugnar un acuerdo de Junta de propietarios. Esta misma autora dice que exigir además del voto en contra que conste la oposición del copropietario en acta es un obstáculo formal que no aporta nada nuevo y no tiene base en el artículo 18.2 de la LPH. También Díez PICAZO y GULLÓN BALLESTEROS⁷ manifiestan que votar en contra del acuerdo es un requisito previo para poder impugnar el mismo, y ello respecto de los propietarios asistentes a la Junta. De la misma forma GÓMEZ-FERRER⁸ manifiesta que basta con votar en contra del acuerdo que se vota y que conste en acta dicho voto en contra, pues votar en contra es lo mismo que oponerse, y que no es necesario hacer ninguna manifestación añadida de su propósito de impugnar el acuerdo.

No han faltado opiniones ampliatorias del alcance de la expresión, permitiendo incluir en ella no solo los supuestos en que el propietario haya votado expresamente en contra del acuerdo que posteriormente va a impugnar, sino también aquellos en los que el propietario omite todo pronunciamiento acerca de la cuestión cuya aprobación se propone a la Junta, esto es, se abstiene a la hora de adoptar el acuerdo. Lo cierto es que se ha considerado que la abstención ni es manifestación de consentimiento, ni de disidencia, debiendo ser interpretada como una reserva de la acción impugnatoria. Por lo que la abstención tiene un contenido neutro, que no supone ni conformidad ni contradicción, por lo que habría de admitirse su legitimación activa para impugnar⁹. Incluso se considera ampliable a los supuestos de emisión de voto en blanco o de voto nulo¹⁰. Frente a tal posición extensiva, se argumenta que el que se abstiene tampoco opone ningún reparo al acuerdo, manteniéndose simplemente

-
- ³ ESTRUCH ESTRUCH, J. y VERDERA SERVER, R.: «La Junta de Propietarios: Constitución, acuerdos e impugnación», en *Derecho Patrimonial Aranzadi*, núm. 3, Pamplona, 2000, pág. 202.
- ⁴ CARRASCO PERERA, Á.: «Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.) Aranzadi, Pamplona, 1999, págs. 762-763.
- ⁵ ROSAT ACED, J. I. (coord.): *Propiedad horizontal: Doctrina, jurisprudencia y formularios, contabilidad, guía del personal*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2002, pág. 1.
- ⁶ GÓMEZ CALLE, E.: *El artículo 18 de la LPH: La impugnación de los acuerdos en el régimen de la propiedad horizontal*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2005, pág. 69.
- ⁷ Díez PICAZO, L y GULLÓN, A.: *Sistema Derecho Civil*, volumen III, 7.ª ed., Madrid, 2001, pág. 170.
- ⁸ GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R.: «Adopción e impugnación de acuerdos de la junta de propietarios en la propiedad horizontal», en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo XL, La Ley, Madrid, 2003.
- ⁹ PONS GONZÁLEZ, M. y DEL ARCO TORRES, M. Á.: *Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal*, 9.ª ed., Granada: Comares, 2007, pág. 371; CONTIJOCH PRATDESABA, R.: «Comentario a la Ley 8/1999, de 6 de abril (De reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio)», en *Revista Jurídica de Cataluña*, año 1999, vol. 98, núm. 4, pág. 167.
- ¹⁰ DEL VAS GONZÁLEZ, J. M.ª: «Aportaciones críticas el régimen de impugnación de acuerdos comunitarios», *op. cit.*, pág. 1470. En contra, ESTRUCH ESTRUCH, J. y VERDERA SERVER, R.: *La Junta de Propietarios: Constitución, acuerdos e impugnación*, *op. cit.*, pág. 202

al margen o indiferente al respecto, sea por la causa que sea, por lo que, en lógica consecuencia, no estaría legitimado para impugnar, como tampoco lo está el que vota a favor¹¹.

La cuestión ha sido, desde luego, largamente controvertida, sin que haya existido una postura uniforme en la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales en torno a las diferentes cuestiones planteadas; diferentes criterios entre las que entienden que existe una diferencia conceptual entre votar y salvar el voto, y consideran que salvar el voto constituye un requisito previo de legitimación para el ejercicio del derecho de impugnación y que da legitimidad para el ejercicio del derecho de impugnación¹².

Otras consideran que se trata de una norma restrictiva que debe ser interpretada en el sentido de que salvar el voto equivale a votar en contra, ya que lo contrario supondría que la no asistencia a las Juntas de propietarios resultaría más ventajoso que acudir a las mismas, cuando ambas opciones deberían tener el mismo tratamiento a la hora de manifestar la voluntad contraria al acuerdo, no siendo necesaria una oposición formal del acuerdo¹³.

Y, finalmente, las que limitan la aplicación del requisito de salvar el voto a aquellos propietarios que se abstienen en la votación, comportamiento que lleva consigo la legitimación para impugnar el acuerdo, sin ninguna otra exigencia¹⁴.

Así vemos que un primer sector de la doctrina científica y también una significativa parte de las Audiencias Provinciales de España ha venido considerado que la sola expresión del voto negativo, sin salvar este de algún modo, no autoriza al propietario disidente a impugnar el acuerdo. La segunda posición doctrinal sobre la materia es más exigente acerca de los requisitos que se contienen dentro de

¹¹ GÓMEZ CALLE, E.: «Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal», *op. cit.*, pág. 608; de la misma autora, *El artículo 18 de la LPH: La impugnación de los acuerdos en el régimen de la Propiedad Horizontal*, *op. cit.*, págs. 70-71; CARRASCO PERERA, Á.: «Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal», *op. cit.*, pág. 762; ENJO MALLOU, M. C.: «La impugnación de acuerdos de la Junta de Propietarios: El artículo 18 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal», *Actualidad Civil*, 2000-5, pág. 1.522; MAGRO SERVET, V.: «Los ausentes quedan legitimados para impugnar los acuerdos del artículo 17.1.ª de la Ley de Propiedad Horizontal aunque no manifiesten su discrepancia en el plazo de 30 días desde su notificación», *La Ley*, año XXX, núm. 7.159, 22 de abril de 2009, pág. 2; «estas personas renuncian voluntariamente a su derecho, sin que tengan la posibilidad de discrepar o de impugnar, pues, han dispuesto de la oportunidad de hacerlo, por lo que no cabe su equiparación con los ausentes, a los efectos de mostrar su opinión en el plazo de 30 días, o de llevar a cabo la acción judicial de impugnación». Y añade: «supondría conceder una ventaja excepcional en relación con el resto de los comuneros».

¹² *Vid.* SAP de Zaragoza, Secc. 4.ª, de 28 de julio de 2006; SAP de Valencia, Secc. 11.ª, de 26 de febrero de 2007; SAP de Madrid, Secc. 11.ª, de 21 de junio de 2007; SAP de Valencia, Secc. 7.ª, de 21 de marzo de 2011; SAP de Sevilla, de 11 de mayo de 2012 (La Ley 134322/2012); y SAP de Asturias, de 3 de diciembre de 2012 (La Ley 199962/2012).

¹³ *Vid.* STS de 24 de mayo de 2013 (La Ley 99496/2013); AAP de León, Secc. 3.ª, de 11 de marzo de 2005; SAP de Asturias, Secc. 5.ª, de 28 de octubre de 2005; SAP de Valencia, Secc. 11.ª, de 12 de mayo de 2006; SAP de Madrid, sección 12.ª, de 30 de mayo de 2007; SAP de Madrid, Secc. 13.ª, de 28 de julio de 2009; SAP de A Coruña, Secc. 6.ª, de 23 de septiembre de 2011; SAP de Zaragoza, Secc. 5.ª, de 7 de octubre de 2011; SAP de Zaragoza, Secc. 5.ª, de 27 de enero de 2012; SAP de La Rioja, Secc. 1.ª, de 26 de octubre de 2012; y SAP de Islas Baleares, de 21 de febrero de 2013.

¹⁴ La SAP de Asturias de 7 de diciembre de 2004 (La Ley 257065/2004).

la expresión «salvar el voto», pues no solo exige votar en contra sino además dejar constancia de su oposición al mismo por el propietario cuya votación le es perjudicial a sus intereses, es decir, no basta con votar en contra, sino exteriorizar su oposición al mismo, manifestándolo en voz alta. Siguiendo esta tesis hay que destacar autores como FUENTES LOJO¹⁵, que estima que no basta con no estar conforme con el acuerdo, y que es exigible algo más, manifestar la oposición al acuerdo adoptado. CRESPO AULLÉ¹⁶ habla del propietario disidente que debe hacer constar su oposición y la reserva expresa en el acta a los efectos de impugnación. VÁZQUEZ BARROS¹⁷ considera que cumplen con esta exigencia aquellos propietarios contrarios al acuerdo adoptado, que solicitan que su oposición conste en acta. También DE LA OLIVA¹⁸ dice que no es suficiente con votar en contra, sino que hay que hacer constar la oposición a dicho acuerdo, en el mismo sentido ENJO MALLOU¹⁹ y ESTRUCH y VERDERA SERVER²⁰.

En definitiva, esta doctrina establece una doble actuación por el propietario asistente a la Junta, una, votar en contra de la misma, dos, manifestar su oposición al acuerdo una vez adoptado, a modo de anuncio de impugnación, sin necesidad de manifestar estas palabras.

Quienes así razonan argumentan que en el régimen anterior a la reforma introducida en la Ley 8/1999, de 6 de abril, el requisito de salvar el voto no era contemplado, atribuyéndose legitimación activa para la impugnación de los acuerdos a cualquier propietario disidente (antiguo art. 16.4.^a). Si el legislador resolvió introducir este nuevo requisito, salvar el voto, no debe reconducirse la interpretación de la norma a un régimen de impugnación de acuerdos que resulte 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. Además, los partidarios de esta tesis entienden que la dicción literal del precepto determina la necesidad de «salvar el voto», considerándolo como un requisito de procedibilidad determinante de la legitimación activa, que supone, es cierto, una limitación del acceso a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución) pero que se justificaría en la necesidad de compatibilizar el derecho a impugnar los acuerdos con el funcionamiento eficiente de las comunidades de propietarios, proporcionando certeza a las relaciones surgidas en el régimen de propiedad horizontal. Así, la Audiencia Provincial de Asturias, Secc. 5.^a, Sentencia de 28 de octubre de 2005, rec. núm. 455/2005 establecía:

«SEGUNDO. Si en la primitiva redacción de la LPH, en su artículo 16.4, la legitimación para impugnar los acuerdos se predicaba de todo disidente, el que en la nueva redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de abril al artículo 18 se exija que el propietario

¹⁵ FUENTES LOJO, J. V. et al.: *Comentarios a la Ley Estatal de Propiedad Horizontal*, Barcelona: J. M. Bosch Editor, 2009, pág. 520.

¹⁶ CRESPO ALLUÉ, F.: *La reforma de la Propiedad Horizontal*, Valladolid: Lex Nova, 1999, pág. 357.

¹⁷ VÁZQUEZ BARROS, S.: *La Ley de Propiedad Horizontal comentada*, Madrid: Tecnos, 2002, pág. 235.

¹⁸ DE LA OLIVA SANTOS, A.: «Comentario al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal», en *Comentarios a la Ley de reforma de la Propiedad Horizontal*, Madrid: Dykinson, 2000, pág. 592.

¹⁹ ENJO MALLOU, M.^a C.: «La impugnación...», *op. cit.*, pág. 1.552.

²⁰ ESTRUCH, J. y VERDERA SERVER, R.: «La Junta de Propietarios...», *op. cit.*, pág. 200.

hubiese salvado el voto en la Junta, ha llevado a la mayoría de la doctrina a considerar que no basta la disidencia para que se dé la legitimación del propietario para impugnar sino que se requiere algo más, cual es, la constatación de su desacuerdo u oposición al acuerdo adoptado y respecto del que votó en contra, pues lo uno y lo otro no es lo mismo sino que representa voluntades distintas, que se manifiestan, también, en momentos distintos».

En este mismo sentido se manifestaban, entre otras, las SSAP de Zaragoza (4.^a) de 22 de octubre de 2002 y 18 de julio de 2006; de Granada (4.^a) de 22 de octubre de 2002, 21 de octubre de 2003 y 14 de octubre de 2011; de Madrid (11.^a) de 27 de junio; de Santa Cruz de Tenerife (3.^a) de 6 de octubre de 2000; de Valencia (7.^a) de 21 de marzo de 2011; o Palma de Mallorca (3.^a) de 28 de mayo de 2009.

Quienes se alinean con esta posición no dejan de reconocer, sin embargo, que el requisito de la legitimación activa, así entendida, deberá ser obviado si la causa o motivo de impugnación surgiera después de haberse adoptado el acuerdo y antes, eso sí, del plazo de impugnación establecido en el artículo 18.3 de la LPH.

Es cierto, reconocen, que la exigencia de salvar el voto es una novedad en el marco de la legislación relativa a la propiedad horizontal, mas no desconocida, sin embargo, en nuestro Derecho, siendo así que ya la contemplaba el artículo 117.2 de la Ley de Sociedades Anónimas o el 56 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

No obsta lo anterior a que los partidarios de esta tesis vinieran a subrayar la necesidad de defender una interpretación flexible en cuanto a las formalidades exigidas para entender que el voto de los discrepantes hubiera de considerarse «salvado», sin que resultara exigible la utilización de estas expresas palabras «salvar el voto», siendo suficiente con que en la Junta el propietario disconforme no se limitara a votar en contra de la adopción del acuerdo, sino que, además, por cualquier procedimiento dejara expresa y clara su voluntad de impugnarlo ante los tribunales, con independencia de las palabras textualmente utilizadas para ello.

Sin embargo, otro sector de la doctrina y de las Audiencias Provinciales mantiene que no existe en realidad una diferencia conceptual entre votar en contra y salvar el voto, considerando que se trata de una norma restrictiva (la contenida en el art. 18.2 de la LPH) que debe ser interpretada en la forma más favorable al posible ejercicio de posteriores acciones judiciales, *pro actione*.

A la luz del artículo 24 de la CE, el derecho a la tutela judicial efectiva como derecho que tienen todas las personas «a obtener la tutela efectiva de los jueces y Tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, puedan producirse indefensión», y en referencia al principio *pro actione*, la STC núm. 133/2005, Sala Primera, de 23 de mayo de 2005, fija como contenido de este principio «la interdicción de aquellas decisiones de inadmisión o no pronunciamiento sobre el fondo, que por su rigorismo, por su formalismo excesivo revelen una clara desproporción entre los fines que aquellas causas de inadmisión o no pronunciamiento sobre el fondo preservan y los intereses que sacrifican». Se dice en la sentencia que «el principio *pro actione* no debe entenderse como la forzosa selección de la interpretación más favorable a la admisión o a la resolución del problema de fondo de entre todas las posibles de las normas que la regulan». Debe hacerse una inter-

pretación lógica de las normas que facilite el acceso a los tribunales. Sin que ello suponga siempre la interpretación menos formalista, ha de ser una interpretación acorde con el espíritu de la norma, que no imponga pues mayores exigencias que las que conlleva la norma a interpretar.

En consecuencia, salvar el voto equivale o es lo mismo que votar en contra, sin que exista entre ambos conceptos diferencia sustancial alguna, argumentando, además, que lo contrario supondría que la no asistencia a la Junta de propietarios haría de mejor condición a quienes así actuaran (en cuanto podrían impugnar los acuerdos adoptados de los que desistieran) que a aquellos que, además de acudir, votaron expresamente en contra de la adopción de los mismos. Así la Audiencia Provincial de Alicante, Secc 9.^a, en Sentencia de 26 de marzo de 2010 rec. núm. 81/2010 establece:

«TERCERO. La impugnación de los acuerdos comunitarios anulables, o que no son radicalmente nulos, además de someterse a unos plazos de caducidad, (art. 18.3 LPH), esta subjetivamente limitada, pues la legitimación activa para impugnar dichos acuerdos se encuentra restringida a los propietarios en los que concurren las circunstancias previstas en el artículo 18.2 de la LPH, como son aquellos propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta. En este sentido, debe entenderse que basta votar en contra para estimar, a la vez, que hay oposición al acuerdo, sin exigir excesivas formalidades y cuando ello es deducible, tal y como entienden también las SST de la AP de Baleares de 8 de marzo de 2006, 25 de junio de 2004, y 5 de marzo de 2004, AP de La Coruña de 16 de noviembre de 2006, AP Madrid, Sección 10.^a, de 23 de marzo de 2007, y AP Santa Cruz de Tenerife, Sección 3.^a, de 27 de marzo de 2007. Y es que entender que el propietario que impugna un acuerdo, además de votar en contra, debería haber hecho constar en el acta su futura voluntad impugnatoria, supone establecer un obstáculo desproporcionado con la finalidad perseguida por la ley y puede incluso implicar una vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, al impedirse a los propietarios el ejercicio de una acción a base de una interpretación rigorista y restrictiva de la norma. Así pues, esta Sala coincide con la posición del Juzgador "a quo"».

En este mismo sentido cabe mencionar, entre otras, las SSAP de Albacete (2.^a) de 18 de julio de 2000, de Baleares (3.^a) de 15 de mayo de 2001, de Navarra (3.^a) de 14 de septiembre de 2001, de Asturias (1.^a) de 18 de junio de 2002, de León (2.^a) de 21 de junio de 2007, de Valencia (6.^a) de 14 de abril de 2008, de Madrid (12.^a) de 30 de mayo de 2007 y (13.^a) de 28 de julio de 2009, o Murcia (2.^a) de 6 de septiembre de 2002, y (5.^a) de 15 de diciembre de 2009.

Finalmente, un tercer grupo de autores (y también de resoluciones judiciales) pretendieron hallar una suerte de solución ecléctica o intermedia que aunara, en alguna medida, las ventajas de una y otra interpretación, eludiendo pretendidamente las objeciones que cada una presenta. Dicha solución intermedia, que no alcanzó, sin embargo, inicialmente gran seguimiento, consideraba que la necesidad de «salvar el voto» debía ser exigible únicamente a aquellos propietarios que se hubieran abstenido en la votación y no, en cambio, a quienes hubieran votado en contra, comportamiento, este último, que llevaría consigo la legitimación para impugnar el acuerdo. En esta dirección venía expresándose, por ejemplo, la Audiencia Provincial de Asturias en múltiples resoluciones.

Recientemente, la Sentencia (dictada por el Pleno) de fecha de 10 de mayo de 2013, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, ha tenido oportunidad de resolver la cuestión, así la STS, Sala 1.^a, de 10 de mayo de 2013 se inclina, precisamente, a favor de esta última posición al disponer en su fundamento de derecho segundo:

«... 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 de la 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 sociedad capitalista, ni por las expresiones que en ella se utilizan ("asistentes a la Junta que hubiesen hecho contar en el acta su oposición al acuerdo"), ni por la mayor exigencia de formalidades para esta. La necesidad de salvar el voto únicamente tienen 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 habría 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».

Así explica el Alto Tribunal que el artículo 18.2 de la LPH en ningún momento habla de la emisión de un voto contrario a la adopción del acuerdo, limitándose, por el contrario, 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 hubieran sido privados de su derecho de voto. Ya la STS de fecha 16 de diciembre de 2008 señala que «no se modifica el artículo 18 de la 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 se refiere, por tanto, a la actitud exigible a un mismo copropietario asistente a la

Junta. El hecho de votar en contra de un acuerdo, explica el Alto Tribunal, sin necesidad de otra expresión de voluntad complementaria al voto disidente, determina ya que el propietario tenga legitimación activa para impugnar los acuerdos en la forma que previene la LPH. Hay que añadir que para la operatividad de la impugnación, los propietarios deberán estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas, con la precisión en cuanto a su alcance que lleva a cabo la STS, Sala 1.^a, de 22 de octubre de 2013.

Ciertamente, el legislador modificó la norma para introducir, entre otros extremos, la controvertida expresión «salvar el voto». Sin embargo, esa necesidad solo tendrá sentido en aquellos casos en los cuales los copropietarios asisten a la Junta sin una información o conocimiento suficiente sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar en ella, decidiendo no comprometer su voto, no expresarse a favor o en contra del acuerdo propuesto, sino abstenerse en la votación a la espera de poder obtener la información o el conocimiento necesario, decidiendo a su vista lo que mejor les convenga. Con ello se evita, además, que el silencio o la abstención pudieran ser interpretados, en estas circunstancias, como asentimiento o alineación con la posición que representa la voluntad mayoritaria. Así pues, y conforme a la más reciente interpretación del precepto sostenida por el Tribunal Supremo, aquellos copropietarios que, sin vicio alguno de la voluntad, hubieran votado a favor del acuerdo, no podrán impugnarlo puesto que ello tanto sería como vulnerar la doctrina de la prohibición de (ir contra) los actos propios. Aquellos copropietarios que hubieran acudido a la Junta y votado contra el acuerdo controvertido, podrán impugnarlo sin que les resulte exigible haber «salvado el voto» de manera ninguna (como también podrán hacerlo, obviamente, quienes no hubieran asistido a la Junta o se hubieran visto privados indebidamente de su derecho al voto); y finalmente, quienes se abstuvieran de votar el acuerdo, al carecer, a su juicio, de información suficiente y relevante sobre la cuestión a tratar, podrán reservarse la posibilidad de impugnar lo resuelto, «salvando su voto», es decir, haciendo constar de forma inequívoca que se reservan el derecho a hacerlo una vez recabada la información que juzgan indispensable.

De cualquier forma, tanto si consideramos el requisito de legitimación de «salvar el voto», necesario, de acuerdo con la sentencia dictada por el Tribunal Supremo con referencia a los casos de propietarios que se han abstenido de votar, o lo consideremos ampliado también a los que hubieran votado en contra, sin más exigencias, es recomendable que conste en el acta los propietarios que votaron a favor y los propietarios que votaron en contra, con sus respectivas cuotas de participación, pues es importante para la validez del acuerdo que además se adopta por mayoría.

Concluyendo con que para poder impugnar un acuerdo es necesario votar en contra o abstenerse, no resultando necesario que el propietario manifieste su voluntad de impugnar, ni que muestre su oposición al acuerdo adoptado además de haber votado ya en contra del mismo.