PROPIEDAD HORIZONTAL · VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

Demandar o ser demandado: esa es la cuestión

Le suben la cuota al piso turístico: impugnar el acuerdo o esperar al monitorio (art. 17.12 LPH)

La junta aprueba un 20 % más de gastos comunes para los pisos de uso turístico —incluido el suyo, que ya venía funcionando como tal antes del acuerdo—. El propietario duda: ¿impugno el acuerdo o espero a que me reclamen y me opongo entonces? Parece la misma decisión por dos caminos. No lo es.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario*

www.alquilerviviendavacacional.com

El caso, cada vez más frecuente

Cada vez pasa más. La comunidad se reúne y, al amparo del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, acuerda subir un 20 % la participación en los gastos comunes de las viviendas de uso turístico[1]. El dueño de uno de esos pisos hace números y piensa: «pago la cuota de siempre, me guardo la diferencia y, si me reclaman, ya me opondré». Suena razonable y, sobre todo, cómodo. Pero esa comodidad esconde una trampa que conviene ver antes de dar el paso.

Porque la decisión real no es «pagar o no pagar»: es elegir papel. O se es demandante —impugnar el acuerdo— o se es demandado —esperar a que la comunidad reclame y oponerse entonces—. Y los dos papeles no dan el mismo juego.

¿Podré discutir el acuerdo cuando me reclamen?

Aquí llega el primer desengaño. La comunidad reclama las cuotas por el proceso monitorio (art. 21 LPH), y el monitorio no es el sitio para discutir si el acuerdo es válido. Por dos razones. Una, de fontanería procesal: el monitorio no tiene debate; la validez de los acuerdos tiene reservado el juicio ordinario, sea cual sea la cuantía[2]. Otra, de fondo: una línea muy asentada de Audiencias Provinciales viene diciendo que, si el acuerdo quedó consentido por no haberse impugnado a tiempo, ya no cabe atacar su validez al oponerse a la cuenta. Dicho claro: esperar cierra la puerta a discutir el acuerdo.

Entonces, ¿me quedo sin argumentos?

Sin todos no; sin los mejores, sí. Y este es el punto ciego. Los dos reproches más potentes —que el acuerdo se aprobó sin la doble mayoría de tres quintos que exige el 17.12, o que el 20 % se está aplicando a pisos que *ya* eran turísticos antes del acuerdo, pese a que la norma dice que no tiene efectos retroactivos— son, según la doctrina dominante, vicios de anulabilidad. ¿Traducción práctica? Que caducan: si no se impugnan en plazo, se sanan solos. Quien espera, los pierde.

Es cierto que alguna Audiencia ha llegado a anular ese incremento cuando recae sobre viviendas que ya venían dedicándose al turismo, e incluso a condenar a devolver lo cobrado; pero lo ha hecho por la vía de la impugnación, no de la oposición a la cuenta.

¿Y no era «nulo de pleno derecho» por falta de mayoría?

Es la esperanza habitual, y casi siempre falla. El Tribunal Supremo distingue con nitidez: infringir la propia Ley de Propiedad Horizontal —como no reunir la mayoría exigida — es anulabilidad, que se convalida si no se impugna en

plazo; la nulidad radical, la que no caduca nunca, se reserva para lo que vulnera otras leyes imperativas, el orden público o incurre en fraude. Por eso la falta de quórum no puede alegarse en cualquier momento: si no se impugna a tiempo, deja de servir[3].

> *«Los argumentos más fuertes son, justamente, los que caducan.»*
>
> IMPUGNAR EL ACUERDO O ESPERAR AL MONITORIO

Lo que sí puede discutir siempre

La buena noticia: aunque el acuerdo sea firme, queda munición que no caduca, porque ataca la cuenta, no el acuerdo. Puede oponer que le giran más del 20 % legal, o por encima de su coeficiente (art. 9.1.e LPH); que le cobran meses *anteriores* al acuerdo, que este no autoriza; la prescripción de cinco años de las cuotas (art. 1966.3.º del Código Civil)[4]; o defectos en la certificación de la deuda y su notificación (art. 21.2 LPH). En una frase: se discute cuánto y por qué periodo, no si la junta podía acordarlo.

Entonces, ¿qué hago?

La jugada prudente no es elegir entre impugnar o esperar: es hacer las dos cosas, que son compatibles. Impugne el acuerdo dentro de plazo —tres meses, o un año si es contrario a la ley o a los estatutos (art. 18 LPH)— y, a la vez, siga pagando puntualmente la cuota que no discute, dejando por escrito que retiene la diferencia por estar controvertida y sin reconocer nada. Así conserva todos los argumentos, no se le pasa ningún plazo y no queda como moroso, con el riesgo añadido de perder el voto en la junta (art. 15.2 LPH).

Dos cautelas finales. La impugnación no le libra de pagar mientras dura el pleito, salvo que el juez acuerde la suspensión (art. 18.4 LPH). Y hoy, antes de pleitear, conviene activar el medio adecuado de solución de controversias que la reforma de 2025 exige como paso previo[5]. Porque esperar parece lo más barato, pero el ahorro se paga en firmeza: cuanto más se tarde, menos quedará por discutir.

NOTAS

1. Artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal: exige mayoría de tres quintos para los acuerdos que limiten o condicionen la actividad de las viviendas de uso turístico o que incrementen su participación en los gastos comunes (con el tope del 20 %); dispone que tales acuerdos «no tendrán efectos retroactivos». El análisis parte del régimen civil común; en Cataluña rige el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, con cuadro de mayorías y plazos propios.
2. Artículos 21 de la LPH y 249.1.8.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: la reclamación de cuotas se tramita por el proceso monitorio, mientras que la impugnación de acuerdos de la junta se sustancia por el juicio ordinario cualquiera que sea su cuantía. En el monitorio, el requerido dispone de veinte días para pagar u oponerse (art. 815 LEC), con las consecuencias del art. 816 LEC si no lo hace.
3. Sobre el deslinde entre anulabilidad (infracción de la LPH o de los estatutos, sanable por caducidad) y nulidad radical (infracción de otras leyes imperativas, orden público o fraude), entre otras, STS (Sala 1.ª) núm. 104/2013, de 27 de febrero, y línea concordante.
4. Artículos 9.1.e), 18.2, 18.4 y 21.2 de la LPH. Sobre la prescripción quinquenal de las cuotas comunitarias (art. 1966.3.º del Código Civil), STS (Sala 1.ª) núm. 242/2020, de 3 de junio, y posteriores.
5. Requisito de acudir a un medio adecuado de solución de controversias con carácter previo, introducido por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero; su exigibilidad en los monitorios de cuotas no está resuelta de modo uniforme y debe verificarse en el partido judicial competente.