



¿Puede una comunidad revocar los acuerdos adoptados con anterioridad? La junta de propietarios, como órgano soberano de las comunidades, tiene potestad para dejar sin efecto o modificar las condiciones e un acuerdo.

Con frecuencia se adoptan acuerdos en un contexto que posteriormente cambia y que hace replantearse dejar sin efecto o modificar sus condiciones.

Ahora bien, esta potestad no tiene un carácter ilimitado toda vez que deben cumplirse unas condiciones para garantizar la seguridad jurídica, no vulnerar la doctrina de los actos propios así como evitar actuar en perjuicio de la propia comunidad, otros comuneros o terceros de buena fe.

Cómo modificar un acuerdo

Para proceder a la modificación de un acuerdo, deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Figurar como un punto del orden del día de la convocatoria: no es admisible la derogación de un acuerdo válidamente adoptado si previamente no figura esta cuestión como punto del orden del día a tratar (STS AP Madrid, 23 de junio de 2010).

2. Quórum para la adopción del nuevo acuerdo: para derogar un acuerdo adoptado, es necesario proceder a la adopción de uno nuevo con la misma mayoría que era necesaria para su adopción. A este respecto, es reseñable la STS de la AP de Asturias de 17 de mayo de 2010 al afirmar que “los acuerdos de las Juntas de Propietarios pueden ser modificados por los mismos quórums que se precisan para su adopción.(...)No se precisaban más requisitos, para modificar el anterior acuerdo, que los establecidos en el artículo 17 de la LPH.(...) Lo relevante es que un acuerdo puede ser modificado cuando concurren los presupuestos legales, es decir, si se consiguen las dobles mayorías exigidas por la Ley para el supuesto concreto de que se trate...”.

Es importante destacar en este punto que la mayoría para revocar un acuerdo es la que era exigida para su adopción aunque, en el momento de proceder a la votación, se hubiese obtenido un quórum superior al legalmente exigido.

Difícil situación se plantea cuando se trata de revocar un acuerdo que para su aprobación requirió del voto favorable de la unanimidad de los propietarios. Ejemplos típicos son la concesión del uso privativo de un elemento común o el cerramiento de terrazas.

En estos casos, si la junta concede la autorización, no podrá revocar este acuerdo sin el consentimiento del propietario directamente afectado salvo que éste hubiese vulnerado las condiciones impuestas para la ejecución.

A este respecto, el Tribunal Supremo en la sentencia de 19 de mayo de 2006 señala que es necesaria la unanimidad, con la inclusión de los votos de los propietarios beneficiados, para la revocación de un acuerdo unánime sobre la autorización de un patio común como garaje.

Únicamente cabe excluir la exigencia del voto favorable por parte de los copropietarios singularmente beneficiados en el que el voto contrario al acuerdo se formule de forma abusiva por provenir de quienes lo utilizan y no con la finalidad de proteger sus intereses sino con la de perjudicar a otros propietarios o forzar la obtención de ventajas.

3. Efectos del nuevo acuerdo: la adopción de un nuevo acuerdo puede suponer o bien dejar sin efecto el acuerdo adoptado con anterioridad o bien modificar las condiciones del mismo.

4. Ejecutividad: los acuerdos son ejecutivos desde el momento de su adopción. Mientras los acuerdos no se hayan ejecutado, la Junta puede revocarlos siempre que no se cause perjuicios a terceros de buena fe.

Además, si el acuerdo ya adoptado hubiese sido ejecutado, no se podría aplicar con carácter retroactivo.

Así lo establece la STS de la AP de Madrid de 13 de marzo de 2006 al afirmar que "(...) solamente sería aplicable a las consecuencias futuras derivadas del mismo pero tal criterio no puede aplicarse con el que no se hubiera ejecutado...".

Tal y como establece la STS de la AP de Madrid de 10 de junio de 2008, nada impide a una comunidad de propietarios modificar, en una junta posterior, el acuerdo adoptado en una junta anterior, siempre que se haga con cumplimiento de los requisitos necesarios para la validez del acuerdo adoptado en la junta posterior (inclusión en el orden del día, régimen de mayorías, etc.) por el que se modifica el acuerdo adoptado en la junta anterior.