

Los morosos de varias propiedades

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 20 de enero de 2017, viernes.

Dispone el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que “los propietarios” que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de “todas” las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto.

La mayoría de los autores que analizaron la reforma de la Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal, entendieron que, un propietario de varias viviendas o locales podría ejercer su derecho de voto respecto de las propiedades que se encontrasen al corriente de pago de los recibos vencidos con la comunidad, pero tal planteamiento resultaba de la interpretación restrictiva que se quería dar de la “privación de voto” por ser limitativa del derecho de propiedad, pero la mayoría de las resoluciones judiciales han ido acogiendo la interpretación más literal del artículo 15.2 de la L.P.H. ya que dispone literalmente “La convocatoria contendrá una relación de propietarios que no estén al corriente de pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto...” “por lo tanto la expresión válida es de los propietarios no de las propiedades, por ello, en este supuesto de un propietario con varias propiedades, basta con que tenga una deuda respecto a cualquiera de ellas para que se deba considerar privado de voto, esto es, “votan las personas, no las propiedades”.

El mismo criterio se recoge en el principio admitido unánimemente de que un propietario es un voto, con independencia del número de propiedades de que disponga, y al respecto se pronuncia la mayoría de la jurisprudencia, y al respecto se han pronunciado las Audiencias Provinciales. El artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su inciso segundo dispone: 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.

Los morosos de varias propiedades

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 20 de enero de 2017, viernes.

Ni tal disposición es dudosamente constitucional, sino correcta reiteración de mecanismos tendentes a evitar comportamientos reiterados de impago de comuneros, y por tanto protectores del buen funcionamiento de las comunidades, ni es posible la interpretación que se pretende pues frustraría la finalidad legal de una de las bases importantes de la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 por la Ley 8/1999 Y LA Ley 8/2013 de 26 de junio, que en su exposición de motivos quedaba claramente expuesta, “la lucha contra la morosidad”.

Consecuentemente con lo expuesto, para estar legitimado, sea titular de una o de varias propiedades, habrá de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas, y si no lo estuviera, quedará privado del derecho de voto para cualquier acuerdo que se proponga en el orden del día de la Junta de Propietarios.

Finalmente recordar, que igualmente quedará privado para salvar el voto el propietario moroso, conforme dispone la Ley, en caso de ausencia a la junta, así como para ejercer su derecho de impugnación judicial como también dispone el artículo 18 de la Ley.