

Tipo de acuerdo según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 15 de diciembre de 2019, domingo

La Regla sexta del expresado artículo dispone: Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

Inicialmente el acuerdo de unanimidad ha de obtenerse en la Junta de Propietarios, siendo importante considerar que “la abstención en la Junta impide el acuerdo” De obtenerse en la Junta la unanimidad, hay que notificar a los no asistentes conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1 h) para que tenga 30 días desde la recepción para salvar el voto, de no salvarlo están a favor. Salvar el voto tiene dos significados: votar en contra y reservarse el derecho de impugnar el acuerdo.

Preguntas más comunes:

¿Qué consideración tienen los morosos ausentes a la hora de votar? ¿Podrán salvar el voto dentro de los 30 días pagando la deuda?

No, el artículo 15.2 dispone que los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago e todas las deudas vencidas con la comunidad, podrán participar en sus deliberaciones, si bien no tendrán derecho de voto.

Es muy lógico que si al propietario que asiste a la junta se le impide votar por ser deudor, es evidente que el ausente que esté en situación de mora, no podrá hacer constar su discrepancia en el plazo de 30 días, ni aún pagando después de celebrarse la Junta de propietarios. Solo en las votaciones que impliquen la modificación del coeficiente de alguna de las fincas, los propietarios deudores podrán votar o salvar el voto.

No hay una clara postura sobre el tema de las abstenciones y en consecuencia la inseguridad es aplastante, ya que entendemos que no obstaculizan la concesión de la unanimidad, aunque existe un sector doctrinal y jurisprudencial que exigen que todos los votos sean positivos para entender adoptado el acuerdo por unanimidad.

Finalmente, lo que debe mantenerse es que el espíritu de la Ley y la previsión del artículo 17.6 pasan por garantizar que la unanimidad se forma siempre que no exista una expresa oposición de uno o varios de los propietarios en Junta o fuera de ella, por lo que la abstención después de la junta no supone oposición y debe computar como voto positivo, pues abstenerse no es votar a favor.