

La Regla 7ª del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que, para la validez de los acuerdos que no exijan la unanimidad, y sí la mayoría simple o cualificada, será preciso conseguir la mayoría de votos que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, y por lo expuesto, la Ley obliga a que se obtengan dos vertientes, de números de propietarios y de cuotas.

La interpretación, ya indiscutida sobre la forma de contabilizar el número de propietarios asistentes, o lo que en definitiva conforma el acuerdo, es que el titular que tenga dos o más pisos o locales solo cuenta con UN VOTO, aunque sí hay que sumarle el total de coeficiente de propiedad. La Ley ha querido evitar los abusos de que en cualquier finca una persona tenga mayoría de cuotas y pueda imponer siempre su criterio, así de esta manera necesitará contar con los demás propietarios.

Esto es, y como ejemplo, si el promotor o un titular de inmueble de 50 pisos con coeficientes iguales, tiene a su nombre 26, es obvio que cuenta con la mayoría de cuotas, por lo que no se podrán adoptar acuerdos sin su consentimiento, pero tampoco él tendrá facultad para imponer sus decisiones si el resto o mayoría (dos propietario, como ejemplo) son mayoría de votos están en contra. Si esto sucediera, la disparidad entre unos y otros, no habría manera de que se adoptaran acuerdos en las Juntas y entonces habría que actuar en consecuencia y sintonía, entre la mayoría de personas o titulares y la suma de cuotas, acudiendo en Juicio de equidad, excepción prevista en el artículo 3.2 del Código Civil, exponiendo que no hubo acuerdo de doble mayoría de votos y cuotas, por lo que existe paralización en las decisiones comunitarias.

El Art. 17.7 de la Ley de Propiedad Horizontal también establece “Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimiento establecidos en este artículo, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

También aclarar, por ser algunas veces usual que un propietario de varios pisos, locales o garajes con coeficiente independiente, si otorgara la representación a terceras personas para poder contar de esta manera con varios votos individuales, ello sería fraude de Ley y prohibido

La votación en la junta y la doble mayoría

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 5 de noviembre de 2017, domingo.

por el artículo 6.3 del Código Civil. De ahí que los propietarios deben tener las ideas muy claras al respecto y si ello sucediera, la representación de un múltiple propietario por varias personas, sea rechazada de plano. Por ello la importancia de contar con un profesional cualificado, a los efectos de que los acuerdos que sean adoptados por los propietarios no adolezcan de ilegalidad.