

Requisitos de las convocatorias a juntas de propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 12 de junio de 2018, martes

Cuando se convoca a una Junta General de Propietarios tanto sea de carácter ordinario como extraordinario, debe ir incluida una relación de aquellos propietarios que no estén al día como recoge la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 16.2 “no estén al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad”, es decir no distingue por impago de cuotas ordinarias, derramas, etc. y tampoco hace indicación a partir de qué cantidad, por lo que al reflejar a un propietario deudor aunque sea por un céntimo de euro es la fórmula correcta.

Desde que se convocan a la Junta hasta el momento de iniciarse, el propietario puede ingresar dicha cantidad y ponerse al día, pues en caso contrario se vería privado de su derecho de voto.

También recoge la Ley que no se considerará privado de voto a aquel propietario que hubiese impugnado judicialmente las deudas vencidas, o bien hubiese realizado una consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

En la práctica, se viene aceptando que al comienzo de la Junta se presente el justificante de ingreso de la cantidad adeudada e incluso algún cheque conformado, reflejando en el acta que se levante dicha reunión este dato, es decir quienes recuperan su derecho de voto y quienes por no haber justificado el ingreso en la forma indicada se ven privados de su derecho de voto.

Por otro lado, el criterio de privación de derecho de voto que mantiene la vigente Ley de Propiedad Horizontal para cuando se trata de alcanzar las mayorías, no podemos extenderlo a aquellos acuerdos que requieran de unanimidad, así el artículo 17.6 diferencia con claridad la toma de unos y otros tipos de acuerdos. Hay que tener en cuenta que por el hecho de ser deudor, por cualquier cantidad, a un propietario no se le podría modificar el Título, el coeficiente, así como fijar normas de uso del piso o local, causándole con ello un gran perjuicio, sin que hubiera podido manifestar su posición a favor o en contra, ya que aunque estuviera deudor tiene derecho a voto.

En cuanto al propietario moroso que no acude a la Junta, si al propietario moroso presente en la Junta se le impide votar en determinados acuerdos de mayorías cualificadas, es evidente que el propietario ausente y en situación de mora, no podrá hacer constar su discrepancia, salvar el voto, en el plazo de 30 días que establece la Ley, su voto tampoco contará para nada, salvo, en los acuerdos que necesiten unanimidad.

Si iniciada la Junta el deudor no se ha puesto al corriente, podrá intervenir en el debate dando su opinión, pero en el momento de la votación quedará privado de ella, su voto y cuota de participación no se tendrá en cuenta.

En resumen, la aplicación del artículo 15.2 es de orden público, derecho imperativo, que no queda al arbitrio de las partes, por lo que la Junta estará incurriendo en infracción legal si a sabiendas de que un propietario es moroso, se le permite votar, pues la Comunidad no está legitimada para modificar el contenido de la Ley, y en su caso, cualquier propietario puede iniciar procedimiento de impugnación con garantías de éxito.

Requisitos de las convocatorias a juntas de propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 12 de junio de 2018, martes
