



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

**MESA REDONDA
CELEBRACIÓN DE LA JUNTA
10-10-2012**

I. Asistencia a las Juntas de Propietarios.

1.- Si un propietario tiene varios inmuebles a su nombre, ¿tiene derecho a voto por cada uno de los inmuebles?.

El TS ha establecido que cada propietario suma un voto, pero sí se suman las cuotas de participación de cada inmueble de los que es propietario.

En tal caso, ¿podría el propietario delegar el voto en varias personas distintas?.

Se entiende que no, pues eso supone vulnerar la doctrina del TS.

2.- ¿Quién tiene derecho a voto en el caso de una propiedad en pro indiviso y en usufructo?.

Conforme al párrafo segundo del art. 15.1 *“Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las Juntas.”*

Por tanto, no pueden asistir todos los propietarios que formen el proindiviso, pues deben designar un representante, quien será el que tenga derecho de asistencia y voto en la Junta, sin que el resto tenga esa posibilidad.

En el caso de la existencia de un usufructo, conforme al mismo precepto *“la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del art. 17 o de obras extraordinarias y de mejora.”*

3.- ¿Quién tiene derecho a voto en el caso de un matrimonio en régimen de gananciales?.

Por analogía al supuesto legal de proindiviso, los cónyuges deberán designar uno de ellos que podrá asistir y votar en la Junta.

4.- ¿Quién tiene derecho a voto en el caso de separación o divorcio?.

En un foro abierto dirigido por Vicente Magro todos los juristas coincidieron en que en casos de separación es preciso que se designe un representante, por lo que ambos cónyuges deberán notificar esta circunstancia de la separación a la Comunidad y designar quien será el cónyuge al que deberán notificar y comunicar actuaciones por

la Comunidad de Propietarios. Ello siempre antes de la definitiva liquidación de bienes, claro está.

5.- ¿Puede asistir a la Junta un propietario acompañado de una tercera persona no propietaria, como un Notario o un Abogado?. ¿Se le puede impedir la entrada?.

Pese a que no está previsto en la LPH, por lo que nada lo impide, si bien el derecho de intervención y voto sólo lo ostenta el propietario, no pudiendo intervenir, ni votar el tercero.

6.- ¿Es obligatorio celebrar la Junta de Propietarios en castellano?.

La STS de 15-11-2002 señala que es perfectamente admisible que se utilice la lengua inglesa en la celebración de una Junta de propietarios en lugar de hacerlo en castellano.

La postura del TS es que no se exige en la LPH que las Juntas de propietarios deban celebrarse necesariamente en el idioma español. Además, en el caso concreto sucedía que había una gran mayoría de propietarios extranjeros (148, de ellos 94 de nacionalidad británica), y sólo dos españoles, según consta en la certificación obrante en el procedimiento.

Es decir, que el TS viene a señalar que la celebración de una Junta de propietarios debe configurarse dentro del ámbito de una relación jurídico privada en el que no puede el Estado interferir en cuanto al idioma que debe utilizarse en los actos que se desarrollen "Inter. partes".

Sería conveniente que el Presidente en la convocatoria incluya en un punto del orden del día la lengua que va a presidir el desarrollo de la Junta de propietarios, aclarando que aquellos propietarios que desconocen la lengua propuesta, si esta no fuera el castellano, deberán comunicar por anticipado a la celebración de la Junta, al propio Presidente de la Comunidad o al Secretario administrador, la necesidad de disponer de un traductor si se adoptara ese acuerdo en lo sucesivo.

Y ello para que dicho acuerdo se someta a aprobación, que será válido por mayoría simple en segunda convocatoria.

7.- ¿En qué posición quedan, como presentes o como ausentes, los propietarios que se ausentan durante la celebración de la Junta?.

- La lista de asistentes se formaliza al inicio del acto y como tal se consigna en el acta de la Junta. Y los asistentes en ese momento son en todo caso concurrentes a la Junta y no ausentes, por lo que no se altera tal situación en el caso de que, eventualmente, salgan de la sala puntualmente, bien para volver a entrar o bien para no hacerlo.

- Ahora bien, una vez iniciada la Junta y confeccionada la relación de asistentes, debe presumirse que todos ellos han estado durante todo su desarrollo, salvo que se haga constar tal circunstancia en el acta; en caso contrario, deberá el comunero acreditar tal hecho, es decir que no estuvo presente cuando se voto el acuerdo que se pretende impugnar.

- Los comuneros pueden ausentarse aunque se haya dado inicio a la votación y aunque se haya votado algún punto, pero lo que no es admisible es que el que se ausenta quiera luego volver a votar otros puntos más tarde. Debe quedar claro que si un comunero abandona la Junta luego no puede regresar a ella.

- Si un comunero presente quiere ausentarse de una Junta puede optar por:



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

1) Delegar su voto a otro asistente, incluido al Presidente o al Administrador, en cuyo caso se le considerará **representado**.

2) Comunicar que se ausenta de forma clara y expresa al Administrador de Fincas, en cuyo caso constará en acta que se ausenta y se considerará **ausente** a estos efectos, por lo que se le habrá de notificar los acuerdos.

En tal caso, podrá impugnar los acuerdos en que no estuvo presente.

En STS 22-12-2008 se suscita un caso en el que un comunero compareció al comienzo de las reuniones pero que se ausentó durante su desarrollo, si bien constó expresamente en el acta que se había marchado durante el desarrollo de la celebración de la Junta, por lo que se le consideró ausente.

3) No delegar su voto, ni comunicar su ausencia, en cuyo caso se le considerará como **presente** con **abstención** en sus votos.

– Sí un comunero llega tarde a una Junta y que se quisiera incorporar una vez iniciada la misma, incluso habiéndose votado algunos puntos, ya que la LPH no lo prohíbe expresamente, se le consideraría ausente en los puntos ya votados y presente a partir del que se incorpore.

8.- ¿Cuáles son las consecuencias de una Junta de propietarios celebrada sin la presencia del Administrador de Fincas cuando ejerce como Secretario de la Comunidad?.

En otro foro abierto dirigido por Vicente Magro, los juristas concluyeron:

- La asistencia a la Junta de quien ejerza funciones de Secretario aparece como imperativa, dada la imperatividad de documentar en el acta –cuya redacción es de su responsabilidad- el orden del día y los acuerdos adoptados (artículo 19.2 y 3 de la LPH).

- La falta de intervención del Secretario –sea, además, Administrador o no– en la reunión de la Junta comunitaria –tanto en la confección de su convocatoria como en la firma del acta de aquélla– no tiene relevancia en cuanto a la validez del acuerdo alcanzado, siempre y cuando la citada Junta hubiera sido convocada por el Presidente de la Comunidad, que es a quien la Ley otorga facultad para ello (art.16.2 LPH) y pudiera acreditarse que existe conformidad entre los comuneros acerca del acuerdo alcanzado.

- El hecho de que el acta de la Junta no se haya redactado en su caso por el Secretario de la Comunidad sí puede tener una incidencia importante en cuanto a la prueba de los acuerdos adoptados, puesto que si el acta no está redactada por el que tiene atribuida dicha función, como es el secretario de la Comunidad, Administrador de Fincas, no existirá esa presunción de existencia de los acuerdos, debiendo ser la Comunidad de Propietarios la que acredite la existencia tanto de los acuerdos, como su contenido. Esto último es obvio que resulta difícil.

- El problema que se plantea es que la ley no señala la sanción derivada de la falta de citación del secretario-administrador a la Junta y este hecho no parece encuadrarse dentro de las causas de impugnación de los acuerdos previstas en el artículo 18 LPH, pero en todo caso podría considerarse como un acuerdo contrario a la ley o a los estatutos, pues tal ausencia impediría que se cumpliera la previsión del artículo 18.3 LPH, dado que el presidente, aunque redactase el acta, nunca podría sustituir la firma del secretario que se exige como imperativa en el artículo 19.3, por lo que no podría cerrarse el acta y por ello, tal como señala dicha previsión legal, no sería posible entender como ejecutivos los acuerdos adoptados.

II.- Representación y delegación de voto.

9.- ¿Es posible que en una Junta de Propietarios pueda delegar un propietario su voto y representación en el Administrador de Fincas?.

El art. 15.1 no lo impide, por lo que es perfectamente posible.

10.- ¿Sería posible admitir una representación verbal para la Junta, haciendo constar que lo ratificará posteriormente el propietario?.

En absoluto, pues el art. 15.1 exige que la representación sea por escrito. Si, pese a ello, el asistente vota, el acuerdo será válido, pero sería anulable, por lo que puede ser anulado por vía judicial, por lo que transcurrido el plazo de 3 meses o 1 año el mismo se hubiera subsanado.

11.- ¿Puede un comunero autorizar a tercero o propietario a asistir y hacer constar obligatoriamente el sentido de sus votos en un escrito?.

Es posible conforme al art. 1719 del Código civil, que permite la existencia de instrucciones en la concesión por una persona a otra de un mandato para que actúe en su nombre en un acto concreto.

12.- ¿Puede exigirse al representante que acompañe fotocopia del DNI de su representado para verificar la autenticidad de la firma del representado?.

De la lectura del art. 15.1 se desprende que el único documento exigible es un escrito firmado por el propietario, por lo que no se le puede exigir ni fotocopia del DNI, ni plantear dudas sobre la autenticidad de la firma, pues en tal caso, se debería plantear posteriormente el ejercicio de acciones penales.

13.- ¿Puede un propietario autorizar a un tercero para que le represente en todas las Juntas Generales que se celebren en el futuro?.

No es válido que se conceda una representación para cualquier Junta no convocada todavía, pues la representación es específica para una Junta concreta y para los puntos del orden del día que el propietario ha optado por delegar su presencia y derecho de voto.

14.- ¿Puede un propietario que ha delegado su voto asistir a la Junta General junto con su representado?.

La presencia el día de la Junta de un propietario que autorizó a un tercero revoca su representación.

Por ese motivo, un propietario no puede delegar su voto en otro propietario y al mismo tiempo asistir en representación de otro.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

El art. 185 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, establece que *“La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación.”*

III. La privación del derecho de voto.

15.- ¿Cuándo se determina la posible privación del derecho de voto?

En el momento de iniciarse la Junta, tal como establece el art. 15.2 LPH al señalar *“2. 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 ...”*

Por tanto, el propietario tiene que acreditar en ese momento que se encuentra al corriente en el pago de todas las deudas vencidas.

16.- ¿Qué derechos conserva en la Junta el propietario que esté en deuda con la Comunidad por gastos comunes?

Sólo tiene derecho a asistir e intervenir, deliberando y dando su opinión o propuestas, pero no se puede computar su voto a efectos de conformar las mayorías previstas en el art. 17 LPH.

17.- ¿Se contará la cuota del deudor para formar la mayoría de participantes en la primera convocatoria?

Sí se puede, pero sólo a efectos del quorum de asistencia, es decir, para conformar la mayoría de asistentes en primera convocatoria, pues la LPH no lo prohíbe.

18.- ¿Qué debe hacer el propietario que entienda que se le ha privado indebidamente del derecho de voto?

Sólo le queda la posibilidad de impugnar judicialmente los acuerdos aprobados, tal como le confiere el art. 18.2, sin ningún tipo de requisito.

19.- ¿Es correcto privar a alguien de su derecho de voto por dudarse de la existencia real de la representación o entender que ésta es falsa o se ha alterado la firma?

No sería posible el rechazo de los mismos si estuvieran rodeados de aparente legalidad en cuanto al único requisito de escrito firmado y la indicación del inmueble.

20.- ¿Tiene derecho a votar el comunero que tiene tres pisos y paga sólo por dos?

Teniendo en cuenta que el propietario de varios pisos sólo tiene un voto, conforme al art. 15.2 LPH la privación del derecho de voto es general, pues se aplica la sanción a los “propietarios”, no a los inmuebles.

21.- ¿Qué ocurrirá si en Junta se adopta el acuerdo de admitir aplazar los pagos de las deudas existentes con la Comunidad? ¿Podrán votar los deudores en las Juntas venideras?.

Dado que el aplazamiento del pago de la deuda debe ser expreso, debería aprobarse en Junta General tal posibilidad.

En caso contrario, ha de entenderse que ya no se trata de “deudas vencidas”, por lo que los deudores pueden votar en las Juntas que se convoquen en el futuro.

Esto no es válido para el caso de que se fraccione el pago de una derrama en varias mensualidades.

22.- ¿Puede aceptarse la intervención en la Junta de Propietarios a un moroso que se presenta el mismo día con un cheque o pagaré para abonar su deuda y poder votar? ¿Se le exigiría que el cheque se hubiera depositado previamente en notaría?.

La LPH no obliga a aceptar el pago a través de tales documentos, pues su finalidad parece ser la de poder obtener la realización del cobro con anterioridad al momento de inicio de la Junta.

El único medio de pago válido es el dinero efectivo o resguardo justificativo de ingreso en la cuenta corriente de la Comunidad, no pudiendo admitirse el cheque, la letra de cambio o un pagaré, conforme al art. 1170 Cc, que determina que estos instrumentos sólo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, es decir, cuando se hubiere cobrado la suma por la Comunidad de Propietarios.

Por supuesto, sería admisible cheques conformados o bancarios.

23.- ¿Qué ocurriría si el deudor quiere abonar al inicio de la Junta una suma que entiende que adeuda y la Comunidad le alega que es mayor la deuda?.

Sólo le queda la posibilidad de impugnar los acuerdos por vía judicial, para lo cual se encuentra legitimado conforme al art.18.2 LPH.

24.- ¿Se puede abonar la deuda al Presidente de la Comunidad antes de la Junta, al Administrador o a otros miembros de la Junta rectora?.

La LPH no obliga ni autoriza ni al Presidente, ni al Administrador a recibir el dinero en efectivo.

25.- ¿Sería válido que el Administrador de Fincas se negara a admitir el pago de los gastos de Comunidad en efectivo en su propio despacho? ¿Podría un comunero alegar al inicio de una Junta que intentó pagar antes en el despacho del Administrador y que éste se negó a cobrar?.

El Administrador no tiene atribuida como competencias la de cobro de las deudas comunitarias, salvo que se le atribuya mediante acuerdo en Junta General.

26.- ¿Puede negarse un comunero a aceptar como sistema de pago de deudas el de la domiciliación bancaria?. En consecuencia, ¿podría alegar que es moroso por cuanto se le impide otro sistema y que se le priva por ello de forma indebida de su derecho de voto?.

La Comunidad de Propietarios puede aprobar en Junta General por mayoría simple que el sistema de pago de los gastos sea por domiciliación bancaria, pero no puede impedir que cualquier propietario pueda utilizar cualquier otro sistema de pago siempre que pueda acreditar el ingreso en la cuenta, como puede ser la transferencia mensual o el ingreso en efectivo.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

27.- Existiendo deudas pendientes en el momento de la compra del piso o local, ¿se le podrá privar del derecho de voto al nuevo propietario?.

El nuevo propietario estará privado del derecho de voto si la deuda se corresponde con el año en curso y la anualidad anterior a que se refiere el art. 9.1.e) LPH, pero no de los períodos anteriores de los que no tiene que responder.

28.- ¿Cuál sería el resultado de los acuerdos aprobados si se convoca una Junta de Propietarios sin citar a los comuneros morosos o haciendo constar que son deudores en la convocatoria, pero no citándoles a la Junta?.

Los acuerdos son anulables, pues el hecho de ser morosos no le excluye que se les cite debidamente.

29.- La articulación de sistemas por el Administrador de Fincas para resolver problemas en el desarrollo de una Junta: Protocolo de actuación del Administrador de Fincas durante la celebración de la Junta General.

Desde el Colegio proponemos su aprobación en Junta General, por mayoría simple, incluso por vía de normas de régimen interior.

Por su extensión, ver anexo.

IV. Casuística en torno a la grabación de las Juntas de Propietarios

30.- ¿Se puede grabar una Junta de Propietarios?.

Si, nada lo impide, si bien no está previsto en la LPH.

31.- ¿Por qué puede ser recomendable grabar una Junta de propietarios?. ¿Qué ventajas tiene la grabación de la Junta?.

Porque se consigue una prueba añadida al acta, sin que sustituya a la misma.

Además, la LEC en los arts. 382 a 384 permite que pueda presentarse ante el Juzgado el contenido de una grabación de una Junta de propietarios.

El hecho de que se esté grabando una Junta de propietarios produce un tremendo efecto preventivo que evita situaciones comprometidas que en muchas ocasiones tienen que sufrir muchos Administradores de Fincas y letrados cuando se “sacan de tono” las pretensiones que se quieren plantear en una Junta.

32.- ¿Sería preciso que se adoptara un acuerdo previo en la Junta anterior que permitiera que se procediera a la grabación de la celebración de la próxima Junta?.

Aunque no es una exigencia legal y nada impide que se pueda grabar la Junta sin acuerdo previo, sería recomendable adoptar un acuerdo previo en una Junta de que

se quiere utilizar el sistema, acuerdo que se adoptaría por el régimen de la mayoría simple del art. 17.3 LPH.

Por ello se aconseja que en las convocatorias de las Juntas que se incluya una mera “coletilla” que diga algo así como: “como es práctica habitual se procederá a la grabación del desarrollo de la Junta”.

33.- ¿Pueden los propietarios oponerse a que se grabe la Junta apelando a su derecho a la intimidad?.

La grabación del desarrollo de una Junta no perjudica el derecho a la imagen de nadie, sino que se verifica para coadyuvar a tener una constancia firme y fiel de lo que realmente aconteció en el desarrollo de la Junta, como prueba adicional a la redacción del acta.

No es un derecho disponible que una persona puede oponerse a ser grabada, ya que existe una jurisprudencia constitucional ya consolidada sobre el derecho a la imagen en la que no entra la opción de negarse una persona a que se grabe un acto público, como puede ser una Junta de propietarios, ya que en nada perjudica a la imagen de una persona que ello pueda hacerse al no afectar a la esfera de su privacidad.

La mera oposición solo podría tener eficacia para una posible impugnación que dudamos que prosperara

34.- ¿Puede un propietario grabar la Junta?.

El mero hecho de que un propietario quiera grabar con medios de imagen y sonido, o solo este último, el contenido de una Junta de propietarios no puede ser alegado por el Presidente de la Comunidad para no dejarle intervenir en la Junta o por el propio Administrador que no desea que se le grabe personalmente, ya que ningún perjuicio al derecho a la imagen existe al tratarse de un acto público.

Por el mismo motivo, si un propietario quiere grabar una Junta no se le puede impedir hacerlo, o el Administrador negarse a intervenir en la misma, ya que ningún perjuicio le puede suponer el hecho de que un propietario quiera tener un documento visual y sonoro del desarrollo de una Junta de propietarios a efectos, por ejemplo, de una impugnación de acuerdos, para una mayor constancia del resultado de los acuerdos adoptados, o el sentido de los votos si en otras ocasiones ha planteado dudas acerca de determinados puntos que se han aprobado o el sentido de los votos emitidos.

35.- ¿Puede un propietario interesar que se le expida copia de la cinta?.

Por ello, nada debe impedir tras la celebración de una Junta de propietarios que los comuneros que han asistido, o también los que han estado ausentes, puedan interesar del Administrador de Fincas la expedición de una copia de la grabación de la Junta de propietarios celebrada. Pero ello será a costa del propio propietario, ya que si en la práctica procesal ya se prevé que sea la parte la que corra con el gasto con mayor razón en el ámbito de la propiedad horizontal.

36.- Si se graba la celebración de la Junta, ¿es preciso redactar el acta si ya consta todo en la grabación? ¿Se podría optar por enviar la copia de la cinta a los propietarios sustituyendo el acta?.

El acta a que se refiere el art. 19 LPH ha de redactarse por escrito, pues se reflejarán en un libro de actas, por lo que nunca podría quedar sustituida por la grabación en video, pese a que pudiera pensarse que el video es una prueba mayor.

37.- ¿Cuál es su valor probatorio? ¿Cuál es la viabilidad legal de utilizar la grabación en vídeo de la Junta como medio de prueba?.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

Constituye un medio de prueba judicial admitido por el art. 299.2 LEC (medios de reproducción de la palabra, el sonido y la imagen), a efectos de una posible impugnación de acuerdo, por ejemplo, dado que los arts. 382 a 384 permite que pueda presentarse ante el Juzgado el contenido de una grabación de una Junta de propietarios (Las partes podrán proponer como medio de prueba la reproducción ante el tribunal de palabras, imágenes y sonidos captados mediante instrumentos de filmación, grabación y otros semejantes.)