

CUESTIONES SOBRE ASISTENCIA Y PRESENCIA EN LA JUNTA DE LOS PROPIETARIOS.

VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO TRIBUNAL SUPREMO
DOCTOR EN DERECHO

¿Se puede fijar en la convocatoria la duración de la junta?

Es aconsejable para regular la duración de cada punto y la de los que desean intervenir

Se debe fijar la conciliación de la vida laboral y familiar

Eso puede fijarse en la convocatoria.

¿Cómo resolver los problemas que puedan surgir en la junta a la hora de decidir cuál es el quorum de cada acuerdo?

Lo más aconsejable es en la convocatoria indicar al lado de cada punto el quórum correspondiente. Indicar el quórum en la convocatoria cierra de antemano el debate.

Y dado que el AF es el profesional cualificado debe ser él quien fije el quorum al lado de cada punto de la convocatoria.

¿Se puede añadir un punto nuevo en una convocatoria no incluido en la inicial enviada?

Se puede hacer siempre que se adicione de nuevo ese punto y se vuelva a enviar un complemento de convocatoria.

Si no hay plazo para hacerlo para que llegue a conocimiento de los comuneros no podría tratarse ese punto.

La garantía que permite ese tratamiento es la previa notificación del punto siempre que esté en plazo de 6 días antes de la junta

¿Tiene que aceptar el presidente la exigencia de un comunero que le pide que incluya en la convocatoria un escrito suyo con documentos?

El Presidente tiene capacidad para admitir o rechazar la solicitud.

Además de aceptarlo no debe incluir ningún escrito del comunero sino solo la mención del tema a tratar.

En las convocatorias de juntas no se incluyen documentos ni escritos sino solo la mención del tema tan solo.

Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta

El moroso debe abonar toda la deuda que tenga hasta el momento del inicio de la junta.

Si un moroso desea votar al inicio de la junta debe abonar en el acto y en metálico la deuda que hasta ese instante tuviere con la comunidad y que estuviere vencida, pero solo podrá hacerlo en metálico no admitiéndose cheques o pagarés.

¿Qué hacer si un comunero se presenta el día de la junta y señala que hizo transferencia de lo adeudado y pide votar?

El comunero debe pagar en el acto o acreditar el pago, pero si entrega copia de transferencia y luego se comprueba que no era cierta o la retrata se le podrá haber permitido votar pero con la advertencia en acta de que en el caso de que se compruebe la falta de pago el voto será anulado.

Ese voto, a falta de constancia del ingreso en la cuenta queda supeditado a la constancia del ingreso, pero debe haber llevado el justificante. No será válida la mera manifestación de que pagó.

¿Cómo se cuenta a los morosos para calcular el quorum? ¿Pueden votar como ausentes?

El quórum se calcula excluyendo del cómputo a los Morosos.

No cuentan ni para votar ni para calcular cada quórum. Y el moroso no puede votar ni como ausente

Adquirente de inmueble, afección real y moroso

Es posible privar de voto al adquirente de un inmueble si no satisface la deuda del vendedor en lo que afecta a la anualidad corriente y las 3 últimas anualidades vencidas porque se le tiene en consideración como deudor.

El hecho de que su deuda venga por afección real no le priva de su condición de moroso, porque técnicamente lo es y, en consecuencia, debe privársele de su derecho de voto si no paga la deuda que ya tiene asumida y que le puede ser reclamada, aunque solo con el límite de la anualidad actual y la última vencida anterior.

Notificaciones para asistencia a junta.

Es recomendable utilizar la dirección de correo electrónico como “domicilio a efectos de notificaciones.

Para ello, entregarán un escrito al administrador de fincas colegiados indicando: su dirección en la comunidad, su DNI, su identidad y la firma así como el correo electrónico para las notificaciones más la siguiente mención:

“Autorizo por medio de la presente que esta dirección de correo electrónico sea mi domicilio “exclusivo” a efectos de notificaciones dando cumplimiento con ello a lo previsto en el art. 9.1, h) LPH”.

B.- Identificación en el inicio de la junta.

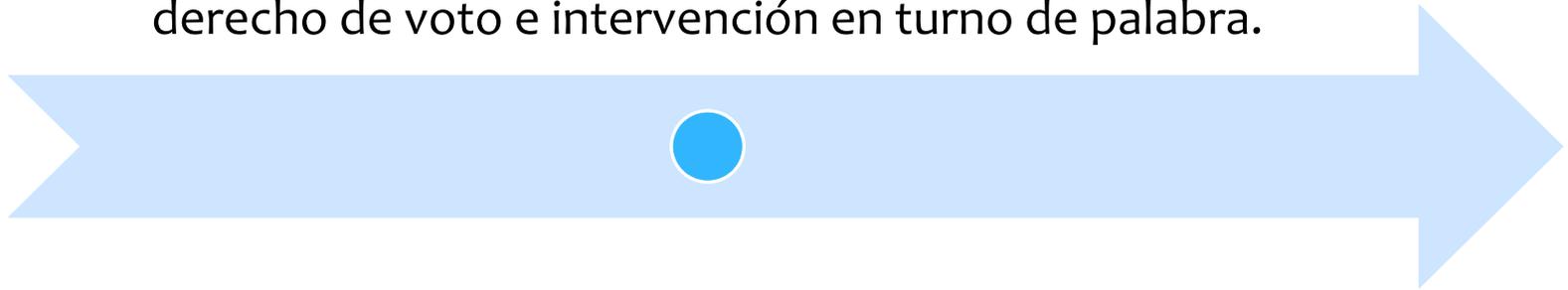
INSTRUCCIÓN: En los casos de inmuebles que pertenezcan a dos o más personas con carácter previo deben haber remitido al administrador de fincas colegiado un escrito comunicándole quien es el representante para comparecer en la junta y ejercer el derecho de voto.

PREVENCIÓN: En cualquier caso, si algún día no va a acudir el representante se deberá comunicar antes de la junta quién le sustituirá.

SANCIÓN: De no identificar quien comparecerá o es el representante en junta del proindiviso no tendrán derecho de asistencia por incumplir esta exigencia legal.

PAREJAS CON BIEN EN COPROPIEDAD

En el caso de parejas matrimoniales, o de hecho, donde ambos sean cotitulares podrá comparecer cualquiera de ellos, o ambos, aunque en este último caso solo uno de ellos ejerce el derecho de voto e intervención en turno de palabra.



IDENTIDAD FALSA E IMPOSIBILIDAD DE ENTRAR EN JUNTA CON AJENOS A LA COMUNIDAD

En el caso de que después de una junta se constate que alguien compareció alterando su identidad este voto se subsanará por la vía del art. 19 LPH entendiéndose nulo.

No será válido que el comunero comparezca con persona ajena a la comunidad, e interese que sea acompañado de esa persona, aunque esta no intervenga.

Parejas divorciadas o separadas y notificaciones

Deben comunicar al administrador de fincas colegiado quién representa al inmueble y quién debe recibir las notificaciones.

Si no lo hacen se enviarán al inmueble.

Y cualquiera de ellos podrá comparecer, aunque si lo hacen los dos solo se admitirá un voto.

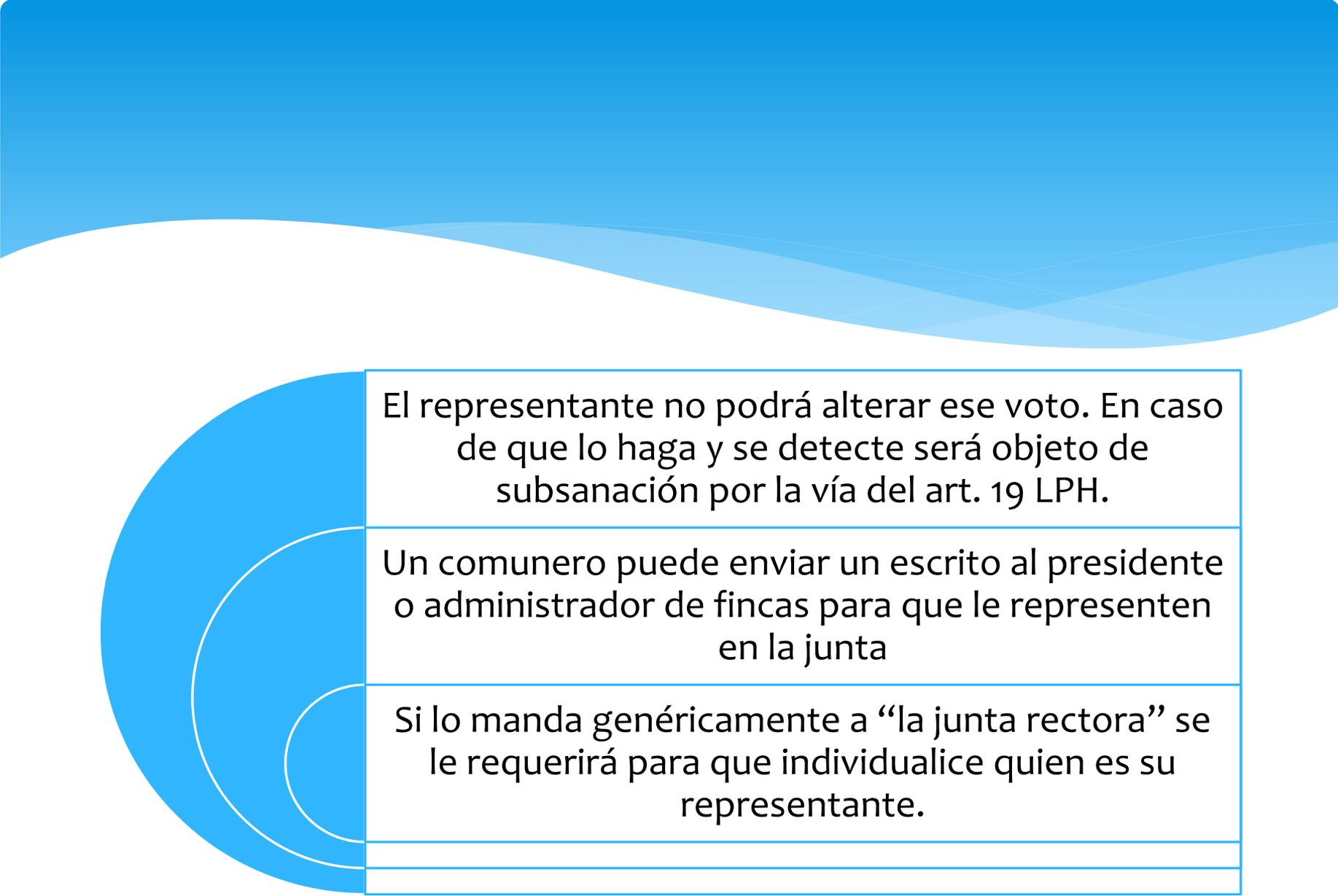
Si ambos desean votar de forma distinta se considerará abstención.

c. La delegación de la asistencia a junta y voto.

Delegación de voto con indicación de que pueda votar el representado según lo desee en cada punto.

El representante deberá firmarle al representado una copia del escrito de delegación para constancia de lo que este quiere votar.

No es preciso que aporte copia del DNI del representado.



El representante no podrá alterar ese voto. En caso de que lo haga y se detecte será objeto de subsanación por la vía del art. 19 LPH.

Un comunero puede enviar un escrito al presidente o administrador de fincas para que le representen en la junta

Si lo manda genéricamente a “la junta rectora” se le requerirá para que individualice quien es su representante.

Arrendamientos y delegaciones de voto

Es posible que en los casos de arrendamiento el arrendador pacte en contrato que sea el inquilino el que acuda a la junta, pero ello no le priva de seguir recibiendo él las convocatorias.

No es el representante el que recibe las convocatorias sino el representado, ya que el contrato de arrendamiento no vincula a la comunidad. El inquilino no puede exigir que las convocatorias o las actas se le notifiquen a él.

La presencia del arrendador en una junta supone la revocación del poder al inquilino que deberá abandonarla.

Afectación de la crisis económica en comuneros y la posibilidad de que se opongan a la adopción de acuerdos.

Si un comunero tiene problemas económicos para afrontar las consecuencias derivadas de la adopción de un acuerdo no puede ampararse en su situación personal para oponerse, vía impugnación del acuerdo, a lo fijado en la junta con el “quórum” exigido.

El contenido del art. 18.1, c) LPH está previsto para supuestos de situaciones que el comunero no está obligado a soportar jurídicamente, pero sin que este caso le pueda amparar.

DELEGACIÓN DE VOTO POR CORREO ELECTRÓNICO (Fomento uso del e-mail)

La delegación de voto podrá realizarse por correo electrónico, pero solo aquellos comuneros que hayan interesado que este sea el mecanismo de comunicación y conste en el documento impreso del representante la mención de la dirección del correo electrónico que ya conoce el administrador de fincas colegiado como el domicilio a efectos de notificaciones de ese comunero representado.

¿Es válida una delegación efectuada por whatsapp?

Es valida una representación otorgada por whatsapp al administrador de fincas , presidente o comunero ya que es un mecanismo válido de comunicación. Deberán constar los datos del comunero y la voluntad expresa en el mensaje de que delega el voto en la persona a quien se lo envía.

Pero es exigible la constancia de la voluntad de delegación.

LOS MOROSOS Y LAS DELEGACIONES DE VOTO

No será válida la delegación a un comunero que sea moroso.

Los comuneros morosos a la fecha de la junta no pueden delegar a nadie.

¿Y si llego más tarde? ¿Puedo entrar? ¿Puedo votar?

Una vez iniciada la junta será válida la presencia de personas que no hayan comparecido desde el inicio de la junta incorporándose en ese punto concreto

Considerándose ausentes respecto de los puntos ya votados.

No podrán votar los puntos ya votados.

Delegaciones de personas jurídicas

Si acude personalmente la persona jurídica debe hacerlo por su representante legal, pero antes deberá haber advertido quién es al administrador de fincas.

Debe indicarse en las representaciones de las sociedades la identidad personal del delegante que actúa por la persona jurídica junto a la de la sociedad a fin de conocer en caso de problemas quien efectuó la delegación de voto

¿Es transmisible la delegación de voto?

La delegación de voto recibida por una persona no es transmisible de nuevo por el representante a tercero.

ASISTENTE A JUNTA CON REPRESENTACIONES QUE SE AUSENTA

Una persona que acude a una junta con representaciones y a mitad de la reunión la abandona no puede delegar sus representaciones

Las delegaciones a junta son...
indelegables

DELEGACIONES DE COMUNERO CON VARIAS PROPIEDADES

Un comunero que tiene varias propiedades no puede delegar en otra persona el voto de solo por una de ellas.

DELEGACIONES POR UN PROINDIVISO

En los casos de proindiviso la delegación a dos personas distintas por los cotitulares conlleva la nulidad de ambas delegaciones por no ser posible el desglose de las delegaciones en caso de proindiviso.

Además de que el proindiviso debe designar a su representante que es quien puede delegar y solo este.

d.- La intervención de los comuneros en la junta.

El presidente/a de la comunidad podrá fijar en la convocatoria el **periodo de duración de cada punto del orden del día** y en base a ello la de la **intervención máxima que puede tener un comunero que desee dar su opinión antes de efectuar una votación.**

!NO A LAS CONFERENCIAS DE COMUNEROS EN JUNTAS.....¡

TENGO UN INMUEBLE EN PROPIEDAD Y OTRO EN COPROPIEDAD. ¿PUEDO DELEGAR POR UNO?

Puede delegar por uno de ellos el otro copropietario siempre que haya designado antes que quien delega es el representante del proindiviso y comparecer por el otro propio.

FALTAS DE RESPETO EN JUNTA Y ALTERACIÓN DE SU DESARROLLO

Si un comunero interrumpe constantemente el normal desarrollo de una junta faltando el respeto al resto de comuneros o a cualquiera de los miembros de los órganos de gobierno o al administrador de fincas colegiado, **el presidente queda facultado para acordar su expulsión de la junta.**

EL PRESIDENTE NO COMPARECE A LA JUNTA ¿QUÉ HACER?

Puede haber delegado el presidente antes en un propietario.

Podrá sustituirle el vicepresidente.

Cualquier comunero, bien elegido en el acto para ejercer provisionalmente la junta o presentándose voluntario.

Si nadie se ofrece voluntario se designará por el administrador de fincas colegiado a cualquier comunero a fin de que no se suspenda la junta.

El acta la firmará el comunero designado.

e. La posibilidad de ausentarse el comunero en la junta.

El comunero que se quiera ausentar de una junta de propietarios debe comunicarlo al administrador de fincas colegiado para que conste en el acta que se ausenta.

Si no lo hace así y se marcha sin más será considerado como que se abstiene

MATIZ INTRODUCIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO

Problemas en la ausencia durante la celebración de la junta

¿Puede considerarse ausente a la junta una persona que compareció al comienzo y que se marchó de la misma durante su celebración?

En la sentencia de 22 de Diciembre de 2008 del Alto Tribunal se suscita un caso en el que un comunero compareció al comienzo de las reuniones pero que se ausentó durante su desarrollo. La cuestión capital es que constó expresamente en el acta que se había marchado durante el desarrollo de la celebración de la junta.

f.- Cuestiones sobre el voto de los comuneros

Quien se abstenga perjudica los acuerdos que exijan unanimidad.

Para alcanzar estos es preciso el voto favorable de todos los que asisten a la junta y que nadie de los ausentes se oponga en 30 días después de la junta.

¿Y si me abstengo?

Quien se abstenga en un acuerdo y luego quiera impugnarlo deberá explicar el día de la junta de una forma breve en un minuto máximo por qué se ha abstenido.

No deben justificar su voto los que votan que no.

g.- El turno de ruegos y preguntas.

No pueden
adoptarse
acuerdos en este
turno.



Los temas
tratados no se
incorporarán al
acta.

¿Cómo actuar en la junta en casos que permiten el voto del ausente?

No se exigirá que se alcance este “quórum” en la misma junta.

Tan solo se exige mayoría simple EN PRINCIPIO EN LA JUNTA.

HAY QUE ESTAR A LA ESPERA DE LA REACCIÓN DE LOS AUSENTES POR SI SE SUMAN A LA MAYORÍA CON SU NO OPOSICIÓN AL ACUERDO ALCANZADO.

¿Qué ocurrirá si la no oposición de los ausentes permite llegar a los 3/5?

SI ASÍ SE LLEGA A 3/5, POR EJEMPLO, EL administrador de fincas deberá comunicar de nuevo el acuerdo a los comuneros: bien que se alcanzó el acuerdo o que no se llegó a la cuantía de votos y cuotas de participación exigidos.

ASIMISMO, DEBERÁ EXTENDER UNA DILIGENCIA COMPLEMENTARIA EN EL ACTA A FIN DE QUE CONSTE QUE SE ALCANZÓ EL ACUERDO.

¿Se puede cambiar el voto por un comunero días después de haberse adoptado un acuerdo?

En absoluto.

El voto es inmodificable. Se cierra con la emisión del voto en la junta y una vez emitido no se puede cambiar. Y una vez realizado el recuento de votos y decidido si se adopta el acuerdo, o no, no puede volver a plantearse cambiar el voto porque el acta está cerrada y es inalterable lo sucedido en cuanto al voto personal.

Piénsese que si una persona votó afirmativamente y luego quiere impugnarlo por arrepentirse no podría hacerlo y quisiera cambiar el voto por un "no" para poder hacerlo. Ello sería inadmisibles jurídicamente además de la inseguridad jurídica que produciría esta vía si se admitiera esta posibilidad.

Materias que no deben incorporarse en el acta.

No podrán incorporarse al acta ni hacer constar en la misma cartas, opiniones, observaciones distintos al sistema de votaciones.

En caso de querer presentarse algún escrito o carta por un comunero al administrador de fincas se le devolverá al portador sin hacer constar en el acta este extremo

Grabación de la junta.

Si se desea grabar el contenido de la junta de propietarios deberá incluirse este extremo en un punto del orden del día y aprobar por mayoría simple que se pueda realizar la grabación de las juntas.

El sistema de grabación es muy positivo por cuanto permite tener constancia grabada de lo que ocurrió en el desarrollo de una junta de propietarios, tanto para los comuneros como para la junta rectora y la administración de fincas. De esta manera existe una prueba visual de lo que ocurrió en la junta.

¿Puede grabar un comunero en audio o video la celebración de la junta?

Puede grabarlo pero se hará constancia en acta de quien graba y haciéndole advertencia de que solo puede utilizar ese material a efectos judiciales quedando prohibido su uso al margen por afectar a protección de datos quedando constancia en acta de las advertencias realizadas a los efectos de que pueda hacer un uso distinto.

¿Puede exigir un comunero que se le permita asistir a una junta por videoconferencia o sistemas on line de conexión?

Es viable jurídicamente una junta de propietarios a la que asistan comuneros por Videoconferencia.



La ley catalana lo permite expresamente al referirse a la intervención en junta por medios tecnológicos.



Es viable que el administrador de fincas ofrezca el Presidente que en la convocatoria de junta se ofrezca a los comuneros que puedan intervenir conectándose por internet con sistemas tipo Skype o similares

OFERTA EN LA CONVOCATORIA

Lo más viable es ofrecer por la convocatoria a la junta de propietarios enviada a los comuneros que quien quiera intervenir avise al administrador de juntas con 2 días de antelación, al menos, que desea intervenir, facilitando sus datos de conexión a fin de que se tenga la previsión de conectarse con este comunero con la advertencia de que si se intenta y no se conecta se le tendrá por ausente.

¿Puede votar en la junta el comunero que en un punto concreto está exento del pago de gastos?

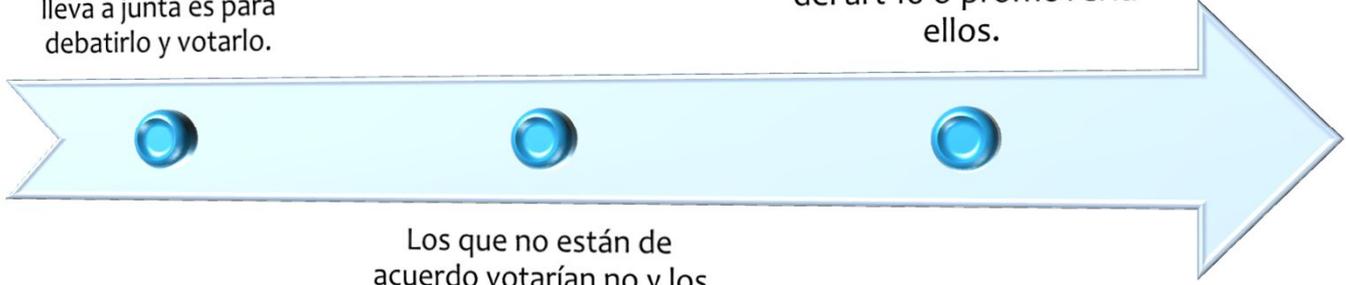
Es irrelevante que no se tengan que pagar gastos. El derecho de votar solo se impide por ser moroso pero no por estar excluido de pago de gastos.

En consecuencia pueden votar los excluidos de obligación de pagar y votarán aunque el punto en concreto se refiera a un Tema del que no tienen que pagar.

¿Se puede anular una junta porque un punto no se someta a votación finalmente?

Técnicamente no es anulable una junta por este hecho, pero en principio si un tema se lleva a junta es para debatirlo y votarlo.

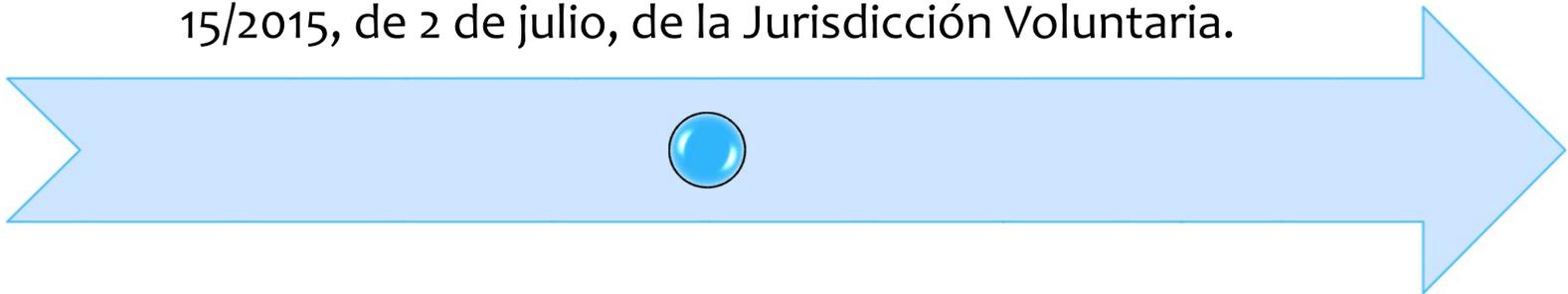
Porque los que querían que se votara pueden pedir a continuación una extraordinaria por la vía del art 16 o promoverla ellos.



Los que no están de acuerdo votarían no y los que si en sentido positivo.

¿Cómo debe hacerse una consignación notarial por un moroso para que sea válida?

El ofrecimiento de pago y la consignación ante Notario se regula en el art. 69 de la Ley de Notariado introducido por el apartado uno de la disposición final undécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.



INMEDIATA DISPONIBILIDAD DE LA SUMA CONSIGNADA

El procedimiento se significa por la inmediata disponibilidad de la suma ofrecida, no pudiendo fijar plazos posteriores al marcado en el art. 69 de la Ley del Notariado bajo sanción de nulidad de la oferta, y ello porque supondría un fraude de ley posponer la disponibilidad del importe ofrecido para poder votar y no pagar hasta que el deudor le interese o conste una fecha postdatada en el ofrecimiento para cuando al deudor le interese le ejecución del pago “ofrecido”

¿Puede el ausente moroso votar en los 30 días en los acuerdos que permiten voto presunto? ¿Y si pagara en esos 30 días?

El ausente moroso no puede votar en 30 días porque no está al corriente del pago y tampoco puede hacerlo luego si el día de la junta era moroso.

El momento del pago para poder votar es al inicio de la junta, por lo que si en ese instante alguien sigue siendo moroso, y el ausente lo era, no podrá votar en los 30 días.

La privación del voto lo es para el moroso que va a la junta como para el moroso que no va y además si no pagó al inicio porque no estuvo no puede pagar luego porque sería fraude de ley y además debió ir y pagar a la junta antes de su inicio.

¿Cómo evitar que existan comuneros que se esperen a pagar hasta el último día del plazo del periodo concedido?

Debería aprobarse por mayoría simple que el periodo de pago es “en los cinco primeros días del primer mes del periodo, a fin de evitar que si el pago es trimestral se pague el día 90 dejando a la comunidad sin disponibilidad si son muchos los que no domicilian.

Si se ha adoptado un acuerdo en junta ¿Puede un grupo de comuneros pedir convocatoria de junta para instar su revocación?

Un acuerdo adoptado y aprobado es ejecutivo y no se puede cambiar. No puede volverse a votar.

Quien voto si o no , no puede pedir que se repita constituiría un flagrante abuso de derecho y fraude de ley del art 7 CC pedir que se repita una votación de Tema ya votado y aprobado.

No puede admitirse una petición de revocación de acuerdo alcanzado.

Los acuerdos son firmes y no pueden alterarse salvo estimación de la impugnación judicial.

Art. 19.3 LPH: Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

¿Puede impedirse el voto a un comunero en una junta en la que se somete a votación ejercitar acciones judiciales contra él?

No hay razón legal que le impida votar.

Vota salvo que sea moroso .

El hecho de que se vote sobre si va a ser demandado un comunero no le priva legalmente de voto.

Además solo hace falta mayoría simple no unanimidad.

¿Puede un presidente de propietarios desconvocar una junta?

Un presidente sí puede desconvocar junta siempre y cuando lo notifique en plazo antes de la junta y fije nueva fecha.

Los requisitos serían dos: hacerlo formalmente y notificar a todos. Y fijar en la notificación de desconvocatoria nueva fecha.

Si la desconvocatoria no se hace dentro de los 6 días antes a la fecha de la junta (Art 16.3) no es válida y se debe celebrar con los comparecientes y ejercer de presidente el vicepresidente o cualquier comunero siendo válidos los acuerdos por ser irregular la desconvocatoria.

**NECESIDAD DE IMPUGNAR ACUERDOS DE ALTERACION DE ELEMENTOS
COMUNES EN PLAZO DE 1 AÑO POR CADUCIDAD. ANÁLISIS DE SENTENCIA
TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE MARZO DE 2018**

Criterio de que “Los acuerdos comunitarios sobre alteración de elementos comunes, que se hayan adoptado por mayoría, pese a requerir la unanimidad, quedarán convalidados si no se recurren en el plazo establecido, al tratarse de una infracción de la Ley de Propiedad Horizontal (arts. 15 a 18 de la LPH)”

Escrito de impugnación o advertencia en junta de que “impugno”

El hecho de que el comunero remita un escrito al administrador de fincas, o que en la junta comunique que quiere “impugnar el acuerdo” no provoca efecto alguno, ni está previsto en la norma un trámite extrajudicial de impugnación del acuerdo, por lo que no es admisible una vía impugnativa fuera de la judicial.

Acuerdo del uso de tecnologías en el desarrollo de una junta de propietarios

1.- Comunicaciones a comuneros por correo electrónico.

No hace falta acuerdo de junta, sino fijar que quien quiera envíe un escrito interesándolo.

Lo recoge el Artículo 553-22 Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña

En el reciente Congreso Nacional de Colegios profesionales de administradores de fincas celebrado en Madrid en Junio de 2018 se presentó una propuesta de nueva LPH en la que se incluye en un art. 17 LPH que 1. *El derecho de asistencia a la junta de propietarios corresponde a los propietarios, los cuales podrán asistir personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que deberán acreditar documentalmente. Los estatutos podrán establecer, o la junta de propietarios acordar, que puedan asistir por videoconferencia o cualquier otra herramienta telemática de comunicación sincrónica similar.*

Admisión de la videoconferencia en las juntas

1.- Basta un acuerdo por mayoría simple para regular el uso de la videoconferencia en las juntas de propietarios, al igual que la grabación de las juntas, otra vía también interesante que es muy eficaz para recoger el contenido de todo lo aprobado en junta en un documento de archivo electrónico de custodia.

Reconocimiento en el derecho de sociedades en las juntas

Respecto a la admisión de esta opción en las juntas de accionistas podemos citar la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de Diciembre de 2012, (Ratificado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 8 Ene. 2018)** en la que se recoge su admisión tanto en las juntas en su intervención por los socios, como el ejercicio de la facultad de delegación por videoconferencia.

Argumento

*Es un medio más de que disponen los socios para regular cuestiones no contrarias a normas imperativas o prohibitivas, **posibilitando a socios con domicilios lejanos al domicilio social, incluso en el extranjero, tener un conocimiento directo del modo en que transcurre la celebración de la junta, sin necesidad de costosos desplazamientos o el nombramiento de representantes en personas que, en ocasiones, resulta difícil que sean idóneas, lo cual puede ser especialmente relevante en sociedades con pocos socios, residentes en lugares dispersos.***

La delegación de voto por videoconferencia.

Lo admite la DGRN en base al artículo 3 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, y artículos 23 a 29 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y del comercio electrónico, regulan la contratación por vía electrónica

Se admite que pueda un comunero realizar la delegación de voto por videoconferencia el mismo día de la junta en uno de los allí presentes.

La intervención en junta de propietarios del administrador de fincas por videoconferencia.

No resulta rechazable que pueda un secretario administrador de fincas intervenir en una junta de propietarios por videoconferencia.

Pero se trata más de un tema contractual con la comunidad que de legalidad respecto a la posibilidad de la dación de fe de lo ocurrido y de levantar el acta de la adopción de acuerdos.