

Protocolo de Actuación en las Juntas de Propietarios

- Exposición de Motivos y razones para la articulación de un Protocolo de actuación de resolución de problemas que surgen habitualmente en una Junta de propietarios.
- Contenido del Protocolo de actuación de resolución de conflictos en una junta de propietarios.
- Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta.
- Reglas para resolver incidencias en materia de comuneros presentes y ausentes.
- Reglas para resolver problemas en materia de votación.
- Materias que no deben incorporarse en el acta. Grabación de la junta.

Exposición de Motivos y razones para la articulación de un Protocolo de actuación de resolución de problemas que surgen habitualmente en una Junta de propietarios

La incesante actividad de formación desplegada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ha motivado que en los distintos programas formativos que se han venido desarrollando en los Colegios Territoriales, se haya llegado a la conclusión de la necesidad de articular una



nueva Ley de Propiedad Horizontal que resuelva la inmensa casuística que los profesionales de la administración de fincas por colegiados, y los propios comuneros, están sufriendo las lagunas de la actual regulación legal.

Vistas así las cosas, es obvio que la solución pasa por la articulación de un nuevo texto, pero es también lógico que mientras que esta aspiración se ve plasmada en una nueva norma, mientras tanto es preciso ir resolviendo los problemas que surgen cada día en las comunidades de propietarios, hasta el punto de que la defectuosa normativa conlleva que se adopten soluciones muy distintas y dispares no entre los distintos territorios, sino en una misma provincia.

La dispersión de criterios ante un mismo problema es la prueba más evidente de que algún camino hay que tomar que resuelva a corto plazo los múltiples problemas que surgen. Pero sobre todo en un momento crucial en el devenir de las comunidades de propietarios y en donde se expresa en mayor medida la actuación profesional del Administrador de Fincas, a saber: la celebración de la junta de propietarios.

Una exigente actuación profesional

Es en las juntas de propietarios en donde se expresa, en mayor medida, la actuación profesional exigente que siempre se requiere de quien tiene la obligación y función de asumir la gestión y llevanza de los asuntos de la comunidad. En razón a lo cual a falta de una adecuada regulación legal facilitaría mucho las cosas que existiera un documento en el que se secuenciaran de alguna manera las cuestiones dudosas de interés práctico que suelen repetirse en las juntas de propietarios, y para las que es preciso tener, al menos, una respuesta uniforme y unificada en todo el territorio.

Las líneas de actuación fijadas en el documento son respuestas basadas en la experiencia de las soluciones de los tribunales de justicia ante los problemas que se repiten con frecuencia en las juntas de propietarios, por lo que no sería preciso una aprobación previa de la junta a soluciones dadas por los tribunales de justicia. Además, resultaría un absurdo que se sometieran a votación cuestiones que son de estricta legalidad, como puede ser la relativa a la exigencia a los morosos de pagar la deuda al inicio de la junta para poder votar en ella y la forma de pago, por cuanto llegado el caso hasta podría obtenerse una votación en contra de alguna cuestión que es de estricta legalidad. Es por ello, por lo que se trata de soluciones prácticas ajustadas a la forma de resolver este tipo de conflictos.

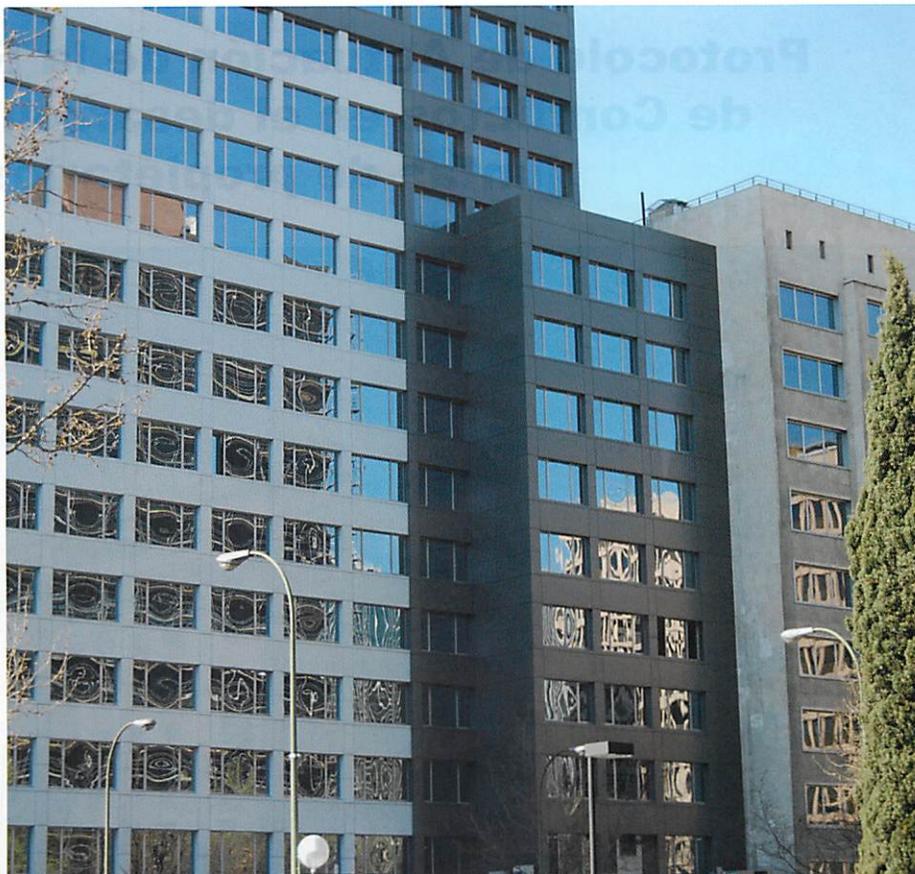
Es por todo ello, el que este documento que se recoge en las presentes líneas tiene una aspiración centrada en ofrecer unas ideas o pinceladas de los problemas que han venido surgiendo y la forma en la que podrían plasmarse en un Protocolo de Actuación de Resolución de Conflictos. Documento que se debería entregar a todos los comuneros cuando esté elaborado y, al mismo tiempo, con cada convocatoria a la junta de propietarios a modo de recordatorio de cuáles son las reglas que dirimirán los conflictos que puedan surgir en el desarrollo de una junta de propietarios.

«Las cantidades a las que el propietario tiene que hacer frente para poder votar en la junta son todas aquellas que deba a la fecha de celebración de la misma»

Entrega a los comuneros

Desarrollamos a continuación lo que podrían constituir las normas de actuación a incluir en este Protocolo que se ofrece como orientativo, insistiendo que se recomendaría que se entregara a los comuneros junto con la convocatoria para advertirles de la sistemática a seguir en la resolución de estos problemas.

Se advertirá a los comuneros en la convocatoria que, los que a continuación se citan, serán los criterios que se aplicarán en razón a que suponen los que se están adoptando por la mayor parte de la doctrina jurisprudencial de las Audiencias Provinciales a la hora de resolver estos problemas. Además, se hará constar que se comunican estos criterios con carácter previo al inicio de la junta para que cada comunero conozca cuál debe ser su dinámica de actuación en cada uno de los supuestos en los que pueda encontrarse el comunero. Ello evitará erróneas interpretaciones en las que, por desconocimiento de un comunero, desarrolle una concreta actuación bajo el convencimiento de que se aplicaría una concreta consecuencia por el Administrador, cuando en realidad el criterio a seguir era otro. Esta unidad de criterios repartidos a los comuneros permitirá a estos estar bien informados de la secuencia de soluciones que se le van a dar a cada caso de los que a continuación se contemplan en el Protocolo de Actuación.



Diagnosis de Patologías en Edificación, S.L.
ARQUITECTOS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS



ARQUITECTOS Y ABOGADOS, especializados en patologías de la edificación y reclamación de daños constructivos.

DPCON, S.L., ofrece un **SERVICIO INTEGRAL TECNICO & JURÍDICO**, con el **OBJETIVO** de **RECLAMAR LOS DAÑOS EN LA EDIFICACIÓN A LOS RESPONSABLES EN LOS JUZGADOS Y ALCANZAR SU REPARACIÓN O INDEMNIZACIÓN.**



www.dpcon.es / dpcon@dpcon.es

902 103 263

Protocolo de Actuación de la Resolución de Conflictos en el desarrollo de las juntas de propietarios



A) Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta y actuaciones de los morosos.

- a) El moroso debe abonar toda la deuda vencida que tenga hasta el momento del inicio de la junta. El pago podrá realizarse hasta el último día del período marcado por la junta –mensual, bimensual o trimestral– en el que el recibo haya sido girado, salvo que la Junta haya acordado un plazo dentro del mes en el que deba efectuarse el pago –por ejemplo, del 1 al 5 de cada mes–.
- b) Las cantidades a las que el propietario tiene que hacer frente para poder votar en la junta de propietarios son todas aquellas que deba a la fecha de celebración de la misma.

La suma dineraria de referencia

«Si un moroso desea votar al inicio de la junta, debe abonar la deuda que hasta ese momento tuviere con la comunidad en el acto mediante pago en metálico, talón o documento acreditativo del pago»

- es la debida en el momento de la celebración de la junta de que se trata, en los términos de la cronología de pagos periódicos establecida para el ordinario funcionamiento de la Comunidad.
- c) Si un moroso desea votar al inicio de la junta, debe abonar la deuda vencida que hasta ese momento tuviere con la comunidad en el ac-

to mediante pago en metálico, talón o documento acreditativo del pago.

En este último caso, se presentará un duplicado del ingreso realizado o, en su defecto, se exhibirá el original haciéndose entrega de una copia del mismo. También será válida, a los solos efectos del derecho de voto, la consignación judicial o notarial en la que se ponga a disposición de la comunidad la suma adeudada.

No obstante, con el fin de garantizar la seguridad de los fondos de la comunidad, es recomendable que el comunero moroso efectúe directamente el ingreso en la cuenta de la comunidad.

En todo caso, si comenzada la junta, el comunero moroso efectúa el pago, saldando la deuda contraída con la Comunidad, seguirá estando privado de su derecho de vo-

to al no haberlo efectuado con anterioridad a su inicio.

- d) Si se desea intervenir en la junta, deberá haberse realizado el ingreso en la cuenta corriente de la comunidad y aportar el resguardo de ingreso, pues el Administrador de Fincas tiene la facultad de no recibir pagos en metálico en su despacho.

«Los morosos no podrán ejercer nunca el derecho de voto si no abonan lo que adeudan al inicio de la junta, ni para los supuestos de acuerdos donde se exija unanimidad»

- e) Los morosos no podrán ejercer nunca el derecho de voto si no abonan lo que adeudan al inicio de la junta, ni para los supuestos de acuerdos donde se exija unanimidad.

B) Reglas para resolver incidencias en materia de comuneros presentes y ausentes.

- a) El Administrador de Fincas dispone de un modelo de escrito de delegación de asistencia y representación en la junta para que sea utilizado por el comunero que lo desee.
- b) En el caso de que no quiera hacerse uso del documento-modelo de delegación, se debe recordar que de elaborarlo el comunero debe indicarse la junta para la que se con-



Materias que no deben incorporarse en el Acta

- a) Es recomendable advertir a los comuneros que en la junta sólo deben tratarse los puntos del orden del día de la convocatoria sobre los cuales deben adoptarse los acuerdos. El resto de cuestiones, podrán tratarse con anterioridad o posterioridad a la celebración de la junta.
- b) No podrán incorporarse al acta ni hacer constar en la misma cartas, opiniones, observaciones distintas al sistema de votaciones.



fiere la representación, es decir, se exige que la delegación sea especial y directa para una determinada junta, no bastando una delegación con carácter general.

- c) Los comuneros que se tengan que ausentar antes del inicio de la votación podrán delegar su voto en un comunero presente. Para ello deberán comunicar al Administrador que se va a ausentar y en quién delega su voto. Solo de esta manera podrá saber el Administrador que este comunero se ha ido y que no se le considera ausente, sino presente por la delegación de su voto en el comunero designado.
- d) De no hacerlo así, el comunero a quién ha entregado su representación no podrá hacer uso de la misma.
- e) En el caso de que un comunero se ausente de la junta antes del inicio de la votación y no comunique al Secretario-Administrador que se ha marchado, se le considerará como presente con abstención en sus votos.
- f) Los propietarios que estén presentes en la primera votación y ejerzan su derecho de voto no podrán solicitar, una vez iniciada la votación, que se quieren ausentar y que delegan su voto. La delegación y au-

sencia tiene que producirse antes de que se inicie en cada caso la votación.

Pueden distinguirse tres supuestos para el caso de la ausencia del comunero a la junta:

- ★ Ausencia del comunero a la junta delegando su voto en un comunero o un tercero.
- ★ Ausencia del comunero una vez comenzada la junta sin comunicárselo al Secretario-Administrador ni delegando su voto: su voto será computado como una abstención.
- ★ Ausencia del comunero una vez comenzada la junta comunicándose al Secretario-Administrador sin delegar su voto: su voto será computado como una abstención.

«En caso de divorcio de comuneros, es preciso que se designe por estos a un representante, por lo que ambos cónyuges deberán notificar esta circunstancia a la administración de fincas»

- g) Si un comunero opta por llevar a la junta de propietarios a terceras personas -propietarios o no, como un amigo, pariente o un abogado-, el derecho de voto y de intervención en la junta sólo lo tiene el propietario.
- h) En los casos en los que un piso o local pertenezca a varias personas -comunidad de bienes, bien en sociedad de gananciales, etc...-, podrá intervenir y votar tan sólo aquella persona que haya sido comunicada al Administrador de Fincas como la que representa al bien en común con carácter previo a la junta.
- i) En modo alguno podrá intervenir en la junta quien no ostente la condición de propietario o persona que haya recibido la representación legal o voluntaria, sea cual sea su condición. De todos modos no se le impedirá a un comunero asistir acompañado de otra persona, por ejemplo, un letrado, aunque este no podrá intervenir en ningún momento. Para que pudiera hacerlo debería haberle sido delegada la representación y que conste como tal al inicio de la junta. Ahora bien, de comparecer el comunero no podrá utilizar el tercero su representa-

ción, ya que quien tendrá el derecho de intervención y voto sería el comunero, al estar presente, y no su acompañante, de tal manera que no se le podrá conferir a éste una representación compareciendo a la junta el propietario. Únicamente podrá intervenir la persona que figure como representante.

- j) En casos de separación o divorcio de comuneros, es preciso que se designe por estos a un representante, por lo que ambos cónyuges deberán notificar esta circunstancia de la separación o divorcio a la administración de fincas y designar quién 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. Lo mismo ocurrirá en el caso de las parejas de hecho que sean ambos copropietarios del inmueble en el caso de ruptura de la relación.
- k) En el caso de la aprobación de los acuerdos previstos en el art. 17. 1º LPH que requieren "quórum" específicos para su aprobación, no se

«El derecho a votar no exige que el comunero tenga derecho a la exposición previa de todos los datos precisos para poder participar o deliberar de forma decidida en dicha junta»

exigirá que se alcance este "quórum" en la misma junta, sino que tan solo se exige mayoría simple, habida cuenta que la LPH señala en el párrafo 4º que el acta se comunicará a los propietarios ausentes, quienes deberán manifestar en el plazo de 30 días si se muestran, o no, contrarios a los acuerdos alcanzados. Los que dejen transcurrir este plazo se suman a la mayoría que votó a favor del acuerdo, de tal manera que si sumamos los votos que se obtuvieron en la junta a los que no se oponen al acuerdo y se llega al "quórum" específico, el acuerdo se en-

Grabación de la Junta

- a) Si se desea grabar o retransmitir por cualquier medio, el contenido de la junta de propietarios, deberá incluirse este extremo en un punto del orden del día y aprobar, por mayoría simple, el que se pueda realizar.
- b) 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.
- c) En caso de alcanzarse el acuerdo por mayoría simple, se procederá a recordar a todos los comuneros en la convocatoria que, "como es práctica habitual en virtud del correspondiente acuerdo alcanzado en la junta del día", se procederá a la práctica de la grabación del desarrollo de la junta de propietarios, quedando el contenido del material audiovisual en depósito y custodia del Secretario-Administrador, y sin que se puedan expedir copias del mismo, a salvo del uso en los procedimientos judiciales, previo requerimiento de la autoridad judicial o para cuando la comunidad de propietarios tenga que hacer uso de la misma cuando se cuestione el desarrollo de una junta de propietarios en virtud del ejercicio de una acción de impugnación por un comunero contra uno o varios acuerdos alcanzados.

«No podrá un comunero utilizar un sistema particular de grabación complementario al que utilice la propia junta de propietarios»

- d) El Secretario-Administrador es el encargado de la custodia y depósito del material audiovisual en donde consta la grabación de la junta.
- e) Si se aprueba por mayoría simple que se puedan grabar las juntas de propietarios, los disidentes no podrán oponerse a que así se haga, ya que no quedan afectados derechos particulares. La grabación va a ser utilizada, únicamente, por el Secretario-Administrador para facilitar el conocimiento de los acuerdos adoptados, con objeto de redactar el acta de manera correcta.
- f) No podrán expedirse copias del material audiovisual para los comuneros.
- g) El objeto de la grabación y su uso están destinados, exclusivamente, para la acreditación de lo que ocurrió en el desarrollo de la junta, bien para que el Secretario-Administrador resuelva alguna duda que pueda plantearse a la hora de redactar el acta, bien para utilizarlo como prueba en un procedimiento judicial.
- h) Si un comunero desea impugnar el contenido de unos acuerdos de la junta e interesa que se le expidan copias del material audiovisual para aportarlo como prueba, no hará falta este extremo, sino que el comunero podrá hacer constar en su demanda que se designe el archivo del Secretario-Administrador en donde consta el material audiovisual que queda depositado en la comunidad -o despacho del Administrador de Fincas como custodia de la documentación de aquella-, a fin de que éste aporte al juicio el material audiovisual una vez sea requerido para ello por el juez como medio de prueba. Por ello, bajo ningún concepto y en ninguna condición se expedirán copias de este contenido que, en su caso, queda bajo la cobertura de la necesaria protección de datos.
- i) Si la comunidad desea grabar las juntas de propietarios, no podrá un comunero utilizar un sistema particular de grabación complementario al que utilice la propia junta de propietarios.

ESFAT

tenderá alcanzado. Ante ello, el Administrador deberá comunicar el acuerdo definitivo a los comuneros: bien que se alcanzó el acuerdo o que no se llegó a la cuantía de votos y cuotas de participación exigidos.

C). Reglas para resolver problemas en materia de votación.

- a) En la convocatoria, tras el orden del día, deberá figurar el régimen de mayorías aplicable para adoptar el acuerdo.
- b) Para poder participar en la votación, el Administrador de Fincas no estará obligado a expedir copia de la documentación que obre en su poder respecto al contenido de los acuerdos que se van a discutir. Si algún comunero está interesado en conocer documentación relativa a alguno de los puntos del orden del día, podrá pedir la exhibición de la documentación en el despacho del Administrador de la finca, pero no la entrega de copias de documentos. El derecho a votar no exige que el comunero tenga derecho a la exposición previa de todos los datos o instrumentos de conocimientos precisos para poder participar o deliberar de forma decidida en dicha junta.
- c) Se deberán hacer constar en el acta los votos negativos, al objeto de que se conozca quien vota en con-

- tra para identificarlo al objeto de que, en su caso, se conozca quien queda legitimado para impugnar luego los acuerdos, en el caso de que así le interesara.
- d) De no constar en el acta un voto negativo a un acuerdo por parte de un comunero, este quedará impedido luego para impugnar el acuerdo.

«Si se desea grabar el contenido de la junta, deberá incluirse este extremo en un punto del orden del día y aprobar, por mayoría simple, que se pueda realizar »

- e) En su caso, si a mano alzada nadie vota en contra, no será precisa la identificación individual. Cuando el sentido de la votación sea claro, no será necesaria la identificación nominal de los propietarios indicando si su voto ha sido a favor o en contra.
- f) Si algún comunero desea explicar el sentido de su voto negativo -al objeto de querer salvar el voto-, se le requerirá para que lo presente por escrito en el acto, incorporando al libro de actas el escrito, pero sin ser necesario que se transcriba en

el acta las razones por las que quiere votar en contra. En su caso, quien así quiera hacerlo, se añadirá en el acta que por el comunero identificado “se desea hacer constar que además de votar en contra desea salvar el voto para justificar su voto negativo a los efectos de dejar abierta la posibilidad de impugnar”⁽¹⁾.

El propietario votará a favor o en contra del acuerdo sin que el Secretario-Administrador esté obligado a reflejar en el acta los motivos o razones del propietario para emitir su voto en un sentido u otro.

- g) No se podrá cambiar por un comunero el sentido de su voto. Una vez votado no podrá interesar su modificación.
- h) No se admite una votación secreta. El voto debe ser público.
- i) Las abstenciones nunca se suman a la mayoría, ni tampoco serán tenidas en cuenta para el cómputo de los votos en la adopción de los acuerdos.
- j) No será válido hacer constar en el acta que un comunero se abstiene “y se reserva el derecho a impugnar”, ya que para poder hacer esto último debería haber votado que no y que conste expresamente en acta que así lo hizo.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

(1) Esto último se hace más asequible la constancia de la expresión “salvar el voto” po si la Audiencia Provincial de esa provincia entendiere como requisito complementario al voto negativo la necesidad de salvar el voto.

