

Las Juntas de Propietarios

¿Qué se entiende por Junta de Propietarios?

Es uno de los órganos de gobierno de la comunidad de propietarios, tal y como viene recogido en el artículo 13.1º LPH. En concreto, es el órgano de gobierno colectivo, permanente y supremo de las comunidades de propietarios de los edificios sujetos a régimen de propiedad horizontal, del que son miembros todos los propietarios del edificio. La jurisprudencia define la Junta de Propietarios como "un órgano colegiado, asambleario y supremo de la comunidad" (SAP de Barcelona de 5-10-2010 Tol 1.988.364).

¿Cuáles son las competencias de la Junta de Propietarios?

Las competencias de la Junta de Propietarios vienen recogidas en el art. 14 LPH y son las siguientes:

- a) **Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.**
- b) **Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.**
- c) **Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada**

de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Por tanto, ningún órgano, persona o ente puede sustraer las competencias propias de este órgano de gobierno, tal y como expresa, entre otras, la SAP de Girona de 14-11-2013 (Tol 4.054.246): "... no puede olvidarse que el art. 553.10-4 CCC considera nulas las estipulaciones establecidas por el promotor o promotora que impliquen una reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución o que le permitan decidir en el futuro asuntos de competencia de la junta de propietarios. Dicho de otro modo, la promotora no puede sustraer las competencias de la Junta de propietarios, ni tiene la posibilidad de modificar el título constitutivo..." Véase también la SAP de Asturias de 17-4-2014 (Tol 4.490.476), que considera que la Junta de Propietarios no puede arrogarse facultades o derechos que no son de su competencia.

¿Qué tipos de Junta de Propietarios hay?

La LPH distingue en su art. 16 dos tipos de Juntas:

a) La Junta Ordinaria anual, que se reunirá por lo menos una vez al año, con carácter preceptivo, para aprobar los presupuestos y cuentas y se deberá convocar, por lo menos, con seis días de antelación.

b) Las Juntas Extraordinarias, que se realizarán en las ocasiones en que el Presidente lo estime conveniente o cuando lo soliciten la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación. A este respecto, la SAP de Tenerife de 23-4-2014 (Tol 4.550.053) precisa que "... Bien es cierto, que la interpretación de este precepto no es pacífica en la nuestra jurisprudencia, existiendo discrepancias sobre si es necesario o no que los copropietarios efectúen un requerimiento previo a quien ostente la condición de Presidente de la Comunidad para que, en su caso, pueda la cuarta parte de los propietarios convocar una Junta. Esta Sala entiende que la norma trascrita condiciona la capacidad de los comuneros de convocar Juntas de Propietarios a la existencia de una previa solicitud al Presidente para que proceda a dicha convocatoria, de manera que, solicitada y no atendida tal petición, queda expedita la posibilidad de convocar la Junta por parte de los propietarios que representen al menos un 25% de las cuotas de participación. El requisito de subsidiariedad de la convocatoria efectuada por los propietarios ha venido siendo reiteradamente remarcado por la jurisprudencia, que recuerda que sólo pueden convocar la Junta los propietarios ante la pasividad del presidente, una vez requerido éste para que procediese el mismo a efectuar la convocatoria. Así se entiende también por la jurisprudencia menor, entre otras, las sentencias de 17 de septiembre de 2008, de la Audiencia Provincial de Madrid , y 9 de enero de 2002 de la Audiencia Provincial de Asturias, en la que se dice: "En efecto, la convocatoria de Junta Extraordinaria por quien no sea Presidente de la Comunidad (art.

16.2 L.P.H . tras la redacción dada a la ley por la de 6 Abr. 1999), es para el caso de que no lo haga aquel («en su defecto», dice la Ley) en alguno de los supuestos en que, por Ley, venga obligado a su convocatoria (art. 16.1 L.P.H .)..."

¿Pueden asistir a las juntas de propietarios los comuneros acompañados por terceros no pertenecientes a la comunidad?

Podemos plantearnos el problema que se puede producir en una junta de propietarios cuando algún comunero comparece acompañado por terceras personas ajenas a la comunidad, como por ejemplo un notario, un abogado, un arquitecto, un asesor financiero, etc. Si bien el art. 15. 1º LPH prevé que el propietario pueda asistir personalmente a la junta o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario, no es el caso que abordamos en esta cuestión, dado que en el supuesto planteado sí que comparece personalmente o persona que ostenta la representación del inmueble, junto con un tercero ajeno a la comunidad. En estos casos el derecho de voto e intervención en la junta de propietarios lo ejercerá el titular del inmueble o persona designada para representar al propietario, sin que entendamos que exista razón jurídica o impedimento legal alguno para vetar la asistencia a la junta del tercero ajeno a la comunidad. Por tanto el tercero asistirá sin voz ni voto. Este caso es distinto al que puede plantearse si ha sido la propia junta de propietarios quien ha acordado la presencia en la junta de un tercero ajeno a la comunidad para emitir un dictamen, opinión profesional o presupuesto, que en este caso sí que asistirá a la junta de propietarios, en virtud del acuerdo tomado al respecto, con voz pero sin voto.

¿Pueden asistir a las juntas de propietarios los hijos de los propietarios en representación de éstos, sin aportar ningún escrito de representación?

El artículo 15 LPH establece los requisitos para acreditar la representación de un propietario en la Junta cuando dispone que la asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la jurisprudencia de nuestras Audiencias Provinciales admite, en determinados casos, la representación verbal otorgada por el propietario de la vivienda a su hijo, siempre y cuando el resto de copropietarios no hayan impugnado esa representación y así lo reconozcan y acepten previamente. Este reconocimiento y aceptación puede ser expreso o tácito (STS de 5 de Febrero de 1992 Tol 179.319). Véase, en este sentido, la SAP de Barcelona de 19-9-2007 Tol 1.174.550, que afirma, en relación con el artículo 15 LPH, que "... Es cierto que este precepto dispone que "basta" para acreditar la representación voluntaria un escrito firmado por el propietario, pero esto no impide que la representación pueda acreditarse de otro modo o, dicho de otra manera, el que no se acompañara un escrito en tal sentido no comporta que no haya existido en este caso la representación, que sí concurrió, como así lo reconocen las copropietarias y se desprende de los propios actos de la Comunidad que, pese a poder apreciar que quienes acudían no eran ellas, consideró y reseñó a éstas como asistentes a la junta, lo que no habría hecho de no estimar concurrente y válida dicha representación.

Por otra parte, el que se pudiera haber acudido a la Junta sin un escrito en tal sentido no implica que no hubiera representación válida en derecho porque tal escrito se contempla en la norma como un medio de acreditar la representación

pero no como un requisito necesario e imprescindible para que se admita la representación en la Junta, máxime en el caso de que la representación se encuentre reconocida y aceptada previamente, que es lo que aquí acontecía ya que una de esas copropietarias declaró que de las reuniones de la Comunidad se encarga su hijo, que era el que asistía cuando ella no podía ir, lo que evidencia que esa era una forma de actuar en el seno de la Comunidad, que admitía y no cuestionaba esa concreta representación, como tampoco lo hacían los demandantes.

Por consiguiente no procede considerar que existiera un "vicio en la formación de la voluntad" por parte de la comunidad porque la asistencia de esas personas ha quedado acreditada así como el sentido de sus votos, emitidos a través de las personas que las representaban..."

¿Quién tiene derecho a voto en la junta cuando un piso o local pertenece "pro indiviso" a diferentes propietarios y cuántos votos se deben computar en la Junta?

El art. 15.1º LPH señala, en su párrafo 2º, que "si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas". El hecho de no haber nombrado a un representante para asistir y votar en las juntas hace que el voto que puedan emitir los condóminos del piso o local no deba ser computado, puesto que si se computase sería nulo, tal y como afirma la SAP de La Coruña de 3-10-2014 (Tol 4.548.721): "Efectivamente en el Acta referida a dicho bajo no se le computó el voto, pero ello fue debido al no cumplimiento por parte de los condóminos de lo dispuesto en el art. 15 de la Ley de Propiedad Horizontal "si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las Juntas" hecho que no ha

tenido lugar en el presente caso y en la fecha mencionada en que se celebró la Junta cuya nulidad se peticiona, y ello tiene su explicación y es que a todos les pertenece en su conjunto una cuota de participación en inmueble, individualmente no les pertenece parte en la cuota, por ello deberían haber acudido por medio de representante y al no haberlo hecho perdieron la oportunidad de votar y así se reflejó en el Acta de la Junta levantada al efecto..."

En cuanto al número de votos a computar en la Junta debe tenerse en cuenta que, con independencia del número de condóminos que tenga el piso o local, a la hora de computar el voto en la Junta, se deberá computar un voto por el piso o local y no uno por cada uno de los condóminos. Así lo confirma la SAP de Madrid de 3-3-2015 (Tol 4.805.990): "... se computará un solo voto por cada piso o local que pertenezca proindiviso a varios propietarios..."

¿Qué idioma se debe utilizar en las reuniones de la Junta de Propietarios?

La STS de 15-11-2002 (Tol 225514), aborda el problema del idioma utilizado en la reunión de la junta de propietarios. Esta sentencia dispone que: "...la pretensión ejercitada en la demanda por Don P. A. P. y Don C. D. consiste en 'que se declare la nulidad radical de la Junta General Ordinaria de Propietarios de "XXX", celebrada el 15 de septiembre de 1994, ordenando se celebre una nueva Junta en Idioma Español, por ser el de este país, con traducción a tantos idiomas como propietarios de diferentes nacionalidades existan, y con sujeción a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal española'; la sentencia impugnada, revocatoria de la dictada en primera instancia, estimó la demanda esencialmente con base en el art. 3-1 de la Constitución, aludiendo también al art. 1-2 de la misma. La 'Comunidad de Propietarios XXX' demandada funda,

en síntesis, el motivo de casación en que el art. 3-1 CE 'simplemente reconoce la oficialidad del castellano como lengua del estado español y el deber de los españoles de conocerla y el derecho de usarla, pero de ello no cabe inferir las consecuencias' extraídas por la Audiencia, pues 'no implica que se pueda imponer un idioma determinado en unas relaciones jurídico privadas', así como que los acuerdos y deliberaciones de las personas 'en el ámbito de sus relaciones privadas son plenamente válidas y se rigen por la legislación española sin que deban considerarse nulas radicalmente por no realizarse en idioma español', poniendo también de manifiesto 'que el Sr. A. P. pudo expresarse libremente en idioma castellano que utilizó al efecto un traductor facilitado por la Comunidad de Propietarios y que por tanto nadie le impuso la utilización de un idioma ajeno al suyo propio'. Estima esta Sala que la Audiencia ha interpretado erróneamente el art. 3-1 de la Constitución al entender que el derecho de todos los españoles a usar el castellano, como lengua española oficial del Estado, impide que en las relaciones jurídico-privadas pueda utilizarse una lengua extranjera tanto más cuando así lo aconsejan las circunstancias y la naturaleza del acto. Y éste es el caso de la Junta de Propietarios prevista en la Ley de Propiedad Horizontal, cuya evidente aplicabilidad no se extiende a que aquélla haya de celebrarse necesariamente en el idioma español. Sucede además en el caso que hay una gran mayoría de propietarios extranjeros (148, de ellos 94 de nacionalidad británica), y sólo dos españoles, según consta en la certificación obrante al fº 106 de los autos. Aunque de lo dicho ya se infiere que el motivo debe prosperar, se tiene también que ya en la Junta de Propietarios celebrada el día 17 de septiembre de 1992 se aprobó por unanimidad su celebración en inglés, y en la de 23 de septiembre de 1993, a la que asistió el demandante Sr. A., también se aprobó celebrarla en aquel idioma, lo que denota indudablemente cuál venía siendo la voluntad mayoritaria de los propietarios y explica que, en la Junta de que ahora se trata, el Administrador Sr. M. manifestara 'que la reunión se celebrará en

inglés como era usual'. Es otro dato significativo que el propio Sr. A., en carta fechada 30 de agosto de 1994 dirigida al Administrador de la Comunidad, sostuvo que las Asambleas debían celebrarse en idioma español, pero también propuso que se estableciera, como acuerdo previo a la Asamblea de ese año, 'la obligación de traducir por lo menos al español... los acuerdos que se pretenda someter a votación', en lo que ciertamente le asistía razón, pero no consta fuera incumplido en la Junta impugnada, sino que el Sr. A. intervino en la misma y el Administrador actuó como traductor, sin que en momento alguno se privara a aquél de su derecho a utilizar el idioma español, y, por otra parte, tuvo conocimiento de las propuestas y de los acuerdos adoptados --las actas traídas a los autos se hallan redactadas en castellano--, pudiendo servirse, en todo caso, de los servicios del administrador-traductor. No ofrece, por tanto, la menor duda la inexistencia del invocado vicio en la celebración de la Junta y ha de señalarse que, desde una perspectiva de operatividad, está plenamente justificada la utilización del idioma inglés, como se desprende de los datos expuestos. Por último, el art. 1-2 de la Constitución, al que hace alusión la sentencia recurrida, no guarda relación alguna con el tema del litigio que, obviamente, no afecta en absoluto a la soberanía nacional, que reside en el pueblo español..."

Para acreditar que el propietario que impugna un acuerdo ha tenido conocimiento del mismo ¿es necesario demostrar que el propietario disconforme con el acuerdo ha tenido un conocimiento íntegro y detallado del acuerdo impugnado?

Esta cuestión se aborda en la STS de 22-12-2008 (Tol 1432565) que fija como doctrina jurisprudencial que la comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el artículo 18.3 LPH debe verificarse en la forma establecida en el artículo 9 LPH y sólo puede presumirse la práctica de la

notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta. La consecuencia jurídica de la vulneración de esta doctrina jurisprudencial conllevaría la nulidad radical de la Junta y los acuerdos en ella celebrados, tal y como recoge la SAP de La Coruña de 5-6-2014 (Tol 4.488.902): "... como las normas reguladoras de la forma de practicar tales citaciones tienen carácter imperativo, siendo, por lo tanto, de necesario y obligado cumplimiento, su vulneración es sancionada por la jurisprudencia con la nulidad radical de la Junta y de los acuerdos en ella adoptados, sin que la entrega de la citación por escrito en el domicilio señalado a tales efectos por cada propietario pueda omitirse, sustituirse por otra formalidad o entren en juego presunciones de conocimiento de la celebración de la Junta o de los acuerdos que se adoptaron en ella..."

¿Qué ocurre si se tratan asuntos en una Junta que no están incluidos en el orden del día?

Si se tratasen asuntos no incluidos en el orden del día, los acuerdos que se tomasen respecto a los mismos serían nulos, según reiterada Jurisprudencia. Véase la STS de 27 de julio de 1993 (Tol 1663231), la STS de 18-3-2010 (Tol 1808694), la STS 20-11-2006 (Tol 1019389) y, más recientemente, la STS de 12-1-2012 (Tol 2488863) que ha sentando las siguientes premisas: "...A) La jurisprudencia fijada por esta Sala, en torno a la aplicación del actual artículo 16.2 LPH, tal y como pone de relieve la parte recurrente, considera exigible que en el orden del día de la convocatoria de la junta de propietarios se fijen con claridad los asuntos objeto de debate, a fin de que todos los copropietarios tengan conocimiento de las materias que se van a tratar, de modo que exista una plena concordancia entre el contenido del orden del día y los temas que se debatirán (así, no solo las sentencias citadas por la parte recurrente, sino

también las de 10 de noviembre de 2004 [RC 3047/1998] y 28 de junio de 2007 [RC 3062/2000]). La finalidad de que quede claramente fijado el orden del día permite cumplir con la exigencia de que los comuneros puedan adquirir antes del momento de celebración de la junta la suficiente información para votar respecto a las materias que van a ser discutidas, o bien para decidir si delegan su voto a favor de un tercero, o si, en su caso, optan por no asistir a su celebración.

La asistencia a las juntas de propietarios es voluntaria, de modo que dar validez a la inclusión de asuntos para ser tratados al margen de los fijados en el orden del día permitiría aprovechar la inasistencia de determinados propietarios para obtener la aprobación de acuerdos prescindiendo de su voluntad (STS de 15 de junio de 2010 [RC 1615/2005]).

B) Por lo expuesto, se reitera como doctrina jurisprudencial que la convocatoria para la celebración de juntas de propietarios exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fijen en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios.

C) Pues bien, con aplicación de la doctrina jurisprudencial reseñada, el motivo tercero ha de ser estimado al resultar contraria a aquella la sentencia impugnada. Razona la recurrente que con aplicación de la doctrina jurisprudencial declarada en SSTs de 27 de julio de 1993, 26 de junio de 1995, 18 de septiembre de 2006 y 10 de noviembre de 2004, por la cual «no resulta admisible la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas», el acuerdo impugnado relativo a la instalación de grifería y pileta de desagüe ha de ser declarado nulo puesto que el mismo no se reflejó en la convocatoria de la junta de propietarios.

Por el contrario, la Audiencia Provincial, aunque parte de la obligación de indicar los asuntos a tratar, exigida por el artículo 16.2 LPH, declara válido el acuerdo, punto 4.º adoptado aunque no esté incluido en el orden del día. Basa su decisión en la escasa importancia económica del mismo ya que se concreta en la obligación de abonar como gasto único por propietario el de 41,66 euros. En concreto, razona que la obligación impuesta por el artículo 16.2 LPH de indicar en la convocatoria los asuntos a tratar no estaría reñida con la flexibilidad en la interpretación de aquel precepto, debiendo excluirse de dicho rigor las cuestiones, como en el presente caso, que por su escasa importancia económica no merezcan de una convocatoria especial.

Esta Sala no puede compartir esta doctrina, pues considera que el hecho de que el acuerdo adoptado, en lo que se refiere al recurso de casación, relativo a la instalación de grifo comunitario y piletta de desagüe, sea de escasa trascendencia económica no constituye un argumento que permita, en contraposición a la doctrina jurisprudencial destacada, declarar la validez de un acuerdo que fue adoptado con vulneración de normas imperativas, al someterse a votación la adopción de un acuerdo sobre una materia que de ningún modo se había fijado en el orden del día tal y como preceptúa el artículo 16.2 LPH...".

La SAP de Les Illes Balears de 10-2-2015 (Tol 4.755.550) precisa que "... La finalidad de que quede claramente fijado el orden del día permite cumplir con la exigencia de que los comuneros puedan adquirir antes del momento de la celebración de la Junta la suficiente información para votar respecto a las materias que van a ser discutidas, o bien para decidir si delegan su voto a favor de un tercero, o si, en su caso, optan por no asistir a su celebración. La asistencia a las Juntas de propietarios es voluntaria, de modo que dar validez a

la inclusión de asuntos a tratar al margen de los fijados en el orden del día permitiría conseguir la inasistencia de determinados propietarios para obtener la aprobación de acuerdos prescindiendo de su voluntad..."

¿Qué documentación debe tener obligatoriamente una comunidad de propietarios?

Como norma general, la única documentación obligatoria que debe poseer una Comunidad es el Libro de Actas, debidamente legalizado, y el Libro del Edificio (este último en aquellos edificios entregados a sus propietarios a partir de mayo de 2000). No obstante, existen otros documentos cuya adquisición sería obligatoria, o aconsejable, según los casos:

Según el artículo 33 de la Ley General Tributaria, las entidades sin personalidad jurídica propia --como una Comunidad de propietarios-- han de tener número de identificación fiscal para sus relaciones con trascendencia tributaria.

Es interesante poseer algún libro de registro contable donde reflejar las cuentas, como un libro de ingresos y gastos, pues la Comunidad de propietarios no se considera comerciante en el sentido del Código de Comercio y no tiene la obligación de llevar una contabilidad como la que se exige a dichas personas.

Si aparte de ello cuenta con personal a su servicio, deberá poseer la documentación requerida por las normas laborales con carácter obligatorio. En este punto nos remitimos a la legislación laboral vigente.

¿Es obligatorio que la comunidad de propietarios tenga que suscribir un seguro del edificio? ¿Se pueden suscribir contratos de seguro independientes para el garaje y el resto de elementos comunes del inmueble?

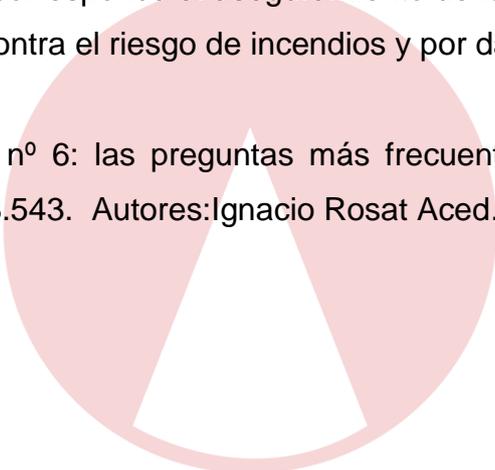
Debe examinarse, ante todo, el territorio en el que está ubicado el edificio, puesto que algunas Comunidades Autónomas, como por ejemplo la Comunidad Valenciana, obligan a tener asegurados los edificios de viviendas frente a determinados riesgos. Así, el art. 30 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana establece que "es obligatorio que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros. La Comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble." Esta Ley, precisa más adelante, en su D.T. 1ª que "la obligación de aseguramiento establecida en el artículo 30 será exigible a partir de la aplicación y exigibilidad del Libro del Edificio tanto para obras de rehabilitación como en nueva construcción que al respecto se determinen en la legislación estatal y autonómica aplicable de ordenación de la edificación."

Por tanto, a tenor de lo dispuesto en dicho texto legal y en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro y salvo mejor criterio fundamentado en derecho, entendemos que el seguro al que está obligada la comunidad de propietarios es el seguro para los elementos comunes de todo el edificio, si bien nada obsta a que los elementos comunes del garaje y los elementos comunes del resto del inmueble estén asegurados en pólizas distintas, dado que existe libertad para que la comunidad de propietarios suscriba las pólizas que a su interés convengan. Y todo ello con independencia de los seguros que puedan tener suscritos los particulares respecto de sus viviendas.



Véase al respecto la SAP de Valencia de 17-2-2015 (Tol 4.985.094): "... El contrato de seguro concertado por la Comunidad demandada (folios 288 a 295) excede de las coberturas que dicha ley impone, exceso que, este sí, es puramente voluntario, y por tanto, en los términos de sus normas estatutarias, no obliga a los bajos comerciales; pero en la medida en que cubre para los elementos comunes el riesgo de incendios y por daños a terceros, constituye el seguro obligatorio que la ley impone, de manera que, mientras no sean modificadas las normas estatutarias, la actora sólo deberá contribuir al pago de la parte de prima que corresponda al aseguramiento de los elementos comunes de todo el inmueble, contra el riesgo de incendios y por daños a terceros..."

Doctrina. Dossier PH nº 6: las preguntas más frecuentes sobre la Junta de Propietarios TOL5.508.543. Autores:Ignacio Rosat Aced. Fecha: 19/10/2015



AlfredogarcialopezZ
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS











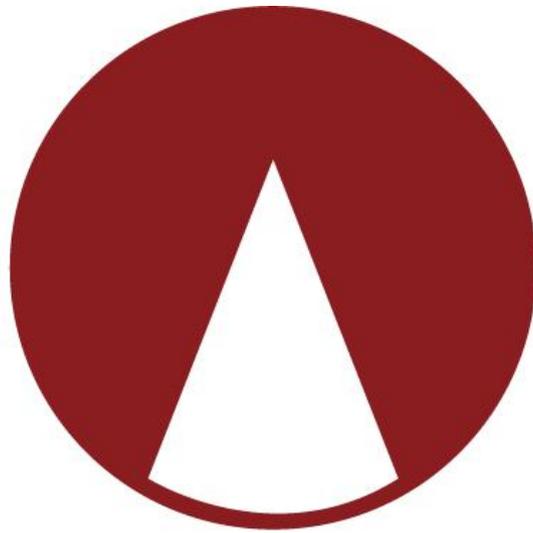
Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS

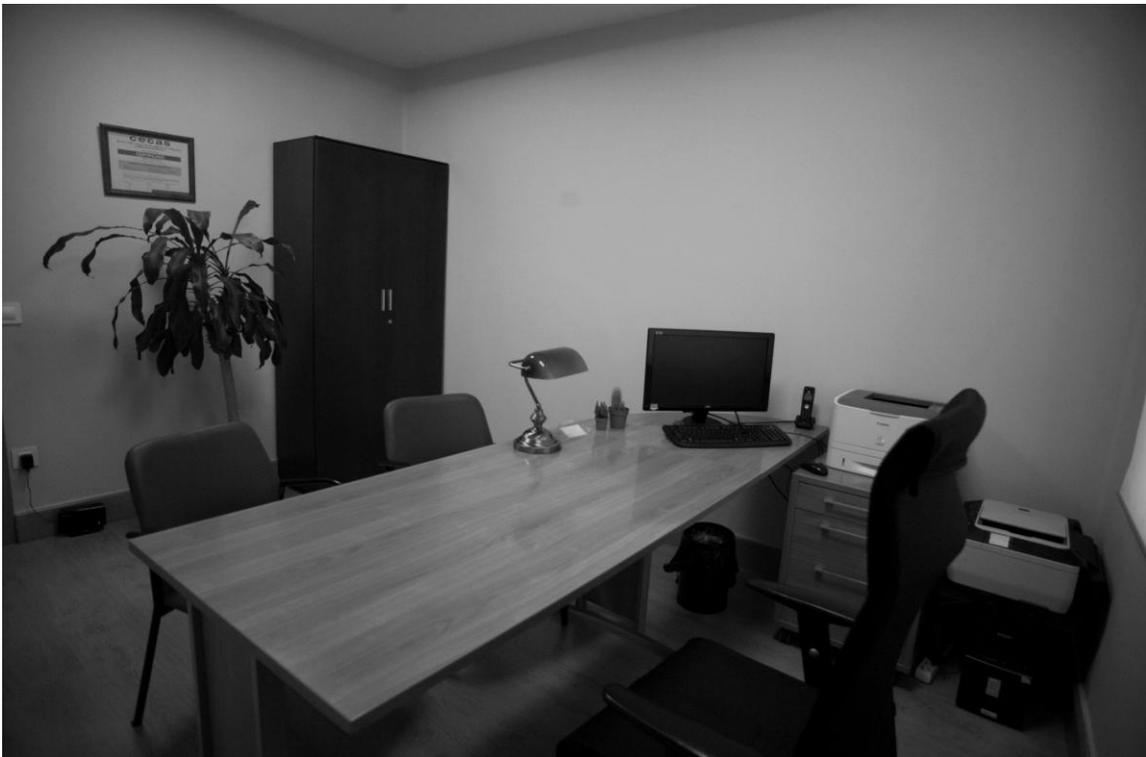


Alfredogarcialopez

ABOGADOS













Alfredogarcialopez
ABOGADOS









Alfredogarcialopez
ABOGADOS

