



ALCANCE Y EFECTOS DE LA REPRESENTACIÓN EN LAS JUNTAS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

La asistencia a la junta es de suma importancia toda vez que, en muchas ocasiones, se tratan asuntos de gran trascendencia en el que se toman decisiones que afectan de forma directa no solo a la propiedad privativa sino a la copropiedad de los elementos o instalaciones comunes de la finca.

Como consecuencia de ello, la LPH prevé en su art. 15.1 que la asistencia a la junta pueda ser personal o por representación siendo para esta última únicamente necesario un escrito de delegación que habitualmente se aporta con la convocatoria.

Esta simplicidad en su regulación, por un lado, favorece que pueda delegar mi asistencia en un tercero (que puede ser propietario o no) y, de esta forma, asegurar mi voto pero, por otro lado, en la práctica surgen muchas dudas en torno a la extensión y alcance de dicha representación. Mientras que cuando el representante es el usufructuario, la LPH exige la delegación expresa del nudo propietario cuando en la junta se vayan a tratar cuestiones que impliquen la adopción de acuerdos de carácter dispositivo u obras extraordinarias o de mejora (art. 15.1), nada señala para el resto de los casos.

Esto implica que, desde el momento en el que voluntariamente delego mi asistencia y votación en un tercero, asumo todas las consecuencias que puedan derivarse de ello.

Esto es importante tenerlo presente toda vez que la representación, su alcance y efectos quedan dentro del ámbito interno entre representante y propietario o, si se quiere, mandante y mandatario dejando al margen a la comunidad.

Esto se traduce en las siguientes consecuencias:

1. El propietario quedará vinculado por lo que el representante manifieste el día de



la junta. Ahora bien, la representación solo alcanza a votar a los asuntos que formen parte del orden del día de la convocatoria y no otros.

2. El voto emitido por el representante no podrá ser modificado posteriormente pese a que no se hayan seguido las instrucciones dadas al efecto.
3. El propietario queda vinculado a todos los efectos por el sentido del voto emitido por el representante, lo que se traduce no solo en la vinculación del acuerdo, sino que, en muchos casos, condiciona la posibilidad de poder impugnar judicialmente los acuerdos adoptados.
4. Si el representante, a la hora de votar, no ha seguido las instrucciones dadas al efecto por el propietario, no por ello dejará de estar vinculado por el sentido de su voto sin perjuicio de su derecho a reclamarle los daños y perjuicios ocasionados (art.1718 y 1719 CC).
5. Como consecuencia de lo anterior, es importante recordar a los propietarios que el Secretario-administrador no está obligado a verificar si lo que vota en la junta el representante coincide con las instrucciones que hayan sido dadas al efecto limitándose a tomar nota de la votación emitida en cada uno de los puntos y dejando constancia del sentido del voto en el acta de la junta.

Por último, dos consideraciones importantes:

- Si otorgada la representación a un tercero, acude a la junta el propietario, aquella quedará automáticamente anulada.
- El Secretario-administrador no está obligado a representar a ningún propietario por lo que puede negarse a ello; es más, aconsejo que no se haga para evitar que se le vincule personalmente con el voto que haya podido emitir en nombre de otro propietario.