



## ¿SE PUEDE MODIFICAR EL SISTEMA DE VOTACIÓN DE ACUERDOS COMUNITARIOS?



**ALEJANDRO FUENTES-LOJRIUS**  
ABOGADO

Se plantea con asiduidad en los complejos inmobiliarios la cuestión relativa a si es posible modificar o alterar el sistema de votación que establece la Ley de Propiedad Horizontal de doble mayoría de cabezas y cuotas de propiedad.

Veamos un ejemplo real de un caso que hemos tenido recientemente en el despacho para comprender mejor la problemática. En un complejo inmobiliario residencial formado por dos edificios –el primero integrado por 30 viviendas y el segundo por 90 viviendas– que comparten elementos comunes -zona ajardinada, piscina y pistas deportivas- el título constitutivo asigna una cuota de participación sobre dichos elementos comunes de un 50% a cada edificio, a repartir entre los elementos privativos de cada uno de ellos, en proporción a la superficie construida de cada entidad.

Al triplicar el número de viviendas un edificio respecto del otro, resulta que la cuota de

participación de los elementos privativos que integran el edificio más pequeño es naturalmente mucho mayor que la de las entidades que integran el otro edificio, debiendo contribuir así en mayor medida a los gastos de mantenimiento, conservación y mejora de dichos elementos comunes, aun cuando las viviendas del bloque pequeño tienen una superficie similar a las del bloque grande. Desde la perspectiva de la contribución a los gastos comunitarios, dicha asignación de cuotas que hizo en su día el promotor puede parecer injusta, pero tiene su razón de ser en evitar situaciones de abuso de poder por parte del bloque grande que puedan debilitar el funcionamiento orgánico de la mancomunidad de propietarios, compensándose su mayor número de cabezas con un reparto igualitario de las cuotas de participación entre ambos bloques. De esta forma, si bien los integrantes del bloque grande siempre contarán con una holgada mayoría de cabezas - 90 frente a 30 -, ello no será así respecto a las cuotas de participación, dado que el bloque pequeño tendrá el mismo porcentaje de cuotas que el bloque grande.

Dada la conflictividad generada en torno a las decisiones y gastos de los elementos comunes de ambos edificios, la mancomunidad del complejo se plantea modificar el sistema de votación y de contribución a gastos comunes, de tal forma que las decisiones relativas a dichos elementos comunes se hagan por partes iguales entre todos los comuneros de ambos bloques, obviando la cuota de participación asignada a cada propietario.

De esta forma, el voto de cada propietario valdrá lo mismo y cada propietario pagará la misma por los gastos derivados del mantenimiento y conservación de dichos elementos comunes. Y se pregunta qué quórum precisa para adoptar un acuerdo de esta naturaleza. La respuesta es ninguno, porque dicho acuerdo no es válido, ya que no se puede modificar el sistema de votación determinado en la ley, al ser una norma imperativa que no admite pacto en contrario. Lo que sí permite la ley es establecer una modificación del sistema de distribución de gastos, incluso modificar la cuota de participación asignada a cada elemento privativo, pero no es posible alterar de cualquier manera el sistema de adopción de acuerdos.

Así pues, la solución pasa por modificar exclusivamente el sistema de reparto de gastos, en vez de tratar de modificar el sistema de votación de los comuneros, debiendo adoptarse dicho acuerdo por unanimidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.6 de la LPH.