



# EXCEPCIONES A LA PRIVACIÓN DEL DERECHO DE VOTO DEL MOROSO



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA. SECRETARIA  
TÉCNICA DEL CAFMADRID

La Ley de Propiedad Horizontal regula en el art. 9.1 las obligaciones que todo propietario debe cumplir. Dentro de estas obligaciones destaca, por su importancia, la de “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Tan importante es esta obligación que su incumplimiento tiene una consecuencia fundamental para el propietario: la privación del derecho de voto si al inicio de la junta no se encuentra al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad (art. 15.2 LPH). La privación del derecho de voto es aplicable tanto para los propietarios que asisten a la junta como para los ausentes aunque estos últimos, con posterioridad a la celebración de la junta, paguen la cantidad adeudada con la única finalidad de poder votar dado que supondría un agravio comparativo para los que sí que asistieron.

Sin embargo, pese a ser ésta la regla general, existen las siguientes excepciones que permiten al moroso votar:

- **Consignación judicial o notarial:** para que la consignación sea liberatoria, será necesario no solo que comprenda la totalidad del importe debido, sino que además tenga un carácter efectivo de forma que será imprescindible la puesta a disposición de la cantidad adeudada ante el notario (arts. 1177 y 1178 CC) o en el juzgado mediante la correspondiente impugnación judicial del acuerdo adoptado. Para que el propietario pueda ejercitar su



derecho de voto, deberá de demostrar al inicio de la junta que efectivamente ha consignado la cantidad adeudada y proceder el ofrecimiento de pago a la comunidad que no esté sometido a ninguna condición (SAP Madrid 3 de enero de 2007).

- **Acuerdos relativos al establecimiento o alteración de los coeficientes de propiedad o cuotas de participación de los gastos:** al igual que ocurre en el caso de la impugnación judicial de los acuerdos, el propietario moroso podrá votar en los acuerdos relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación como es el caso de la desafección y venta de un elemento común dado que, al suponer una modificación del título constitutivo, el acuerdo deberá adoptarse con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios.
- **Aplazamiento de la deuda:** el propietario que no esté al corriente de pago al inicio de la junta estará privado de su derecho de voto aunque se haya acordado el aplazamiento del pago de su deuda, salvo que en el acuerdo además se estipule la rehabilitación del derecho de voto en la juntas siempre y cuando cumpla en tiempo y forma con las condiciones de pago acordadas.

No obstante, pese a la adopción del acuerdo, en el supuesto de que el propietario solicite un certificado de deudas, deberá hacerse constar en el mismo la suma adeudada a la fecha de su emisión.

- **Si no figura como moroso en la convocatoria:** señala el art. 16.2 de la LPH que la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el art. 15.2. Su finalidad no es otra que concederle la posibilidad de ponerse al día en el pago de la deuda y, de este modo, que pueda votar el día de la junta.

En consecuencia, el moroso podrá votar el día de la junta si no figura como tal en la convocatoria y ello pese a que, con posterioridad a la notificación de la convocatoria, se haya generado la deuda por haber transcurrido el mes concedido para proceder al pago de la cuota. Para evitar esta situación, es aconsejable notificar y celebrar la junta en el mismo mes.

Por último, es importante aclarar que la privación del derecho de voto afecta al moroso en su condición de propietario, pero esto no le impide acudir a la junta y votar en nombre y representación de otro propietario que sí se encuentre al corriente de pago.

## Grupo Jreka



Dossier

Accesibilidad

Ahorro energético

Confort Térmico

Reducción Co2

Revalorización del edificio

No solo REHABILITAMOS  
Convertimos tu edificio en un HOGAR .

Gestión, tramitación y ejecución.  
Único interlocutor.

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo .

- U Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- U Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- U Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- U Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35  
www.grupoureka.com

Grupo Jreka

PIRE INNOVADORA