EL PROPIETARIO AUSENTE EN LA JUNTA: ASISTENCIA, VOTO E IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA TÉCNICA DEL CAFMADRID

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) contempla expresamente la figura del propietario ausente de la junta y le atribuye determinados efectos en la formación de las mayorías y en su legitimación para impugnar los acuerdos. Sin embargo, la realidad de las reuniones comunitarias plantea situaciones que no siempre encajan en el supuesto clásico de quien, habiendo sido debidamente convocado, simplemente no acude: propietarios que se incorporan una vez iniciada la reunión o que, habiendo asistido inicialmente, abandonan la junta antes de someterse a votación determinados acuerdos. La cuestión no es meramente formal. Determinar cuándo un propietario debe considerarse presente o ausente respecto de un concreto acuerdo puede tener consecuencias sobre su derecho a participar en la votación, el cómputo de las mayorías y su posterior legitimación para impugnar judicialmente los acuerdos adoptados.

Ahora bien, la ausencia no debe traducirse en una renuncia automática a los derechos reconocidos en su condición de propietario.

No obstante, esa ausencia puede producir efectos en la formación de la voluntad comunitaria. El art. 17.8 LPH establece que, salvo las excepciones previstas en el propio precepto, los votos de los propietarios ausentes debidamente citados se computarán como favorables cuando, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia al secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales.

El denominado voto presunto no constituye un voto emitido durante la junta, sino una ficción legal destinada a completar determinadas mayorías. Por ello, no debe confundirse el efecto que el silencio produce en la formación de la mayoría con una manifestación expresa de voluntad favorable al acuerdo.

Esta distinción resulta especialmente relevante en materia de impugnación de los acuerdos. La ausencia tampoco determina, por sí misma, la pérdida de legitimación para impugnar. El art. 18.2 LPH reconoce legitimación a «los ausentes por cualquier causa».

El Tribunal Supremo en las sentencias 930/2008 de 16 de diciembre y 590/2020, de 11 de noviembre, ha declarado que "El copropietario ausente de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días [...] no queda privado de su legitimación para impugnarlo [...] salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto".

Más compleja es la situación del propietario que acude cuando la junta ya ha comenzado. La LPH no establece un régimen específico para esta circunstancia ni permite afirmar que quien no estaba presente al inicio deba ser considerado ausente respecto de toda la reunión. Parece más adecuado atender al momento concreto en que se produce su incorporación. Si el propietario llega antes de que se haya debatido y votado un determinado punto del orden del día, podrá intervenir y votar sobre él; respecto de los acuerdos ya adoptados y cerrados antes de su incorporación, no habrá participado en la formación de la voluntad de la junta y no podrá exigir votar.

La situación inversa plantea todavía mayores dudas: el propietario que se encuentra presente al inicio de la junta, pero abandona la reunión antes de votar un determinado acuerdo. A este respecto, la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales no ha sido uniforme. Un sector jurisprudencial considera que el art. 18.2 LPH no distingue entre ausencia inicial y sobrevenida, admitiendo la legitimación de quien abandona la junta antes de la votación. En otro sentido, se han pronunciado otras resoluciones, atendiendo, entre otras circunstancias, a si el propietario había participado ya en la deliberación del concreto asunto.

La condición de ausente no debería determinarse exclusivamente por la presencia física al inicio o al final de la junta, sino atendiendo a la presencia efectiva del propietario en relación con el concreto acuerdo cuya validez posteriormente se cuestiona.

Cuando estas circunstancias puedan afectar al cómputo de una mayoría, resulta aconsejable dejar constancia en el acta de la incorporación o el abandono de la junta y, en su caso, de los puntos del orden del día respecto de los cuales el propietario no se encontraba presente. Para ello, si un propietario se incorpora una vez iniciada la reunión o la abandona antes de su finalización, deberá comunicarlo al secretario-administrador, a fin de que pueda dejarse constancia de dicha circunstancia en el acta.