



¿A QUIÉN SE PUEDE ENTREGAR UNA DELEGACIÓN DE ASISTENCIA A JUNTA DE PROPIETARIOS?



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La delegación de asistencia a la junta de propietarios es uno de los temas más interesantes que pueden surgir en el desarrollo de una junta. Y ello porque es sabido que resulta muy difícil, en ocasiones, alcanzar el quórum exigido en la ley en los casos de quórum privilegiados para los que no se admite el voto presunto del ausente y se requie-

re que el quórum privilegiado o cualificado de doble mayoría, 1/3 o 3/5 se alcance en la Junta de Propietarios. Para ello, es preciso que los propietarios acudan a la junta con escritos de delegación de propietarios, a fin de poder llegar con estos escritos al quórum exigido en la ley. También es verdad que en temas importantes los comuneros suelen ir con delegaciones de otros propietarios que no les gusta asistir a la junta para intentar conseguir la adopción del acuerdo, o, en caso contrario, boicotear aquel con el que estén en contra. Ello determina que toda la casuística sobre la delegación del

voto a la junta sea muy relevante y de interés casuístico y práctico. La regulación la encontramos en el **art. 15.1 LPH** que señala que: 1. 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. Esta normativa del tema es muy parca como toda la LPH y ofrece muchas dudas que se plantean en la práctica. Por ejemplo, la primera cuestión que surge es si la delegación debe hacerse en un propietario o puede hacerse en una persona que vaya a comparecer en la junta como representante de otro propietario. Hay que señalar que el art.15.1 de la ley no establece que la delegación tenga que hacerse en un propietario, sino que puede hacerse también en un tercero que asista a la junta con delegaciones. Esto suele darse con frecuencia en inquilinos que en el contrato de arrendamiento tienen la autorización y delegación del propietario para asistir a la junta por el propietario y que pueda ir a la misma con delegaciones de otros propietarios. Y son admitidas por esta razón de que el art. 15 LPH no lo prohíbe expresamente, ya que no dice que la delegación deberá hacerse en "otro

propietario", ya que solo se refiere a la representación legal o voluntaria. Incluso valdría que un letrado o administrador de fincas compareciera a la junta con varias delegaciones de propietarios. Otra cuestión importante es que no se podrá entregar la delegación a un propietario que sea moroso, ya que ello supondría un claro fraude de ley y abuso de derecho descartado por los **art. 6.4 CC y 7.2 CC**, ya que el comunero moroso buscaría delegaciones de voto de propietarios que están al corriente en el pago de las cuotas de comunidad para poder votar lo que a él le interesase. La única opción posible en este caso sería que los comuneros que van a delegar su voto en una persona morosa le entreguen los puntos del orden del día con las correspondientes votaciones, de tal manera que no se daría elección al propietario moroso a votar lo que él quiera, sino que votaría por delegación expresa lo que los comuneros que le han delegado su voto han decidido votar. Lo contrario abriría la puerta a un fraude de ley que supondría ignorar el espíritu de la norma de privar del derecho de voto a los propietarios morosos si se permitiera que éstos pudieran acudir con escritos de delegación.



Grupo Ureka
Rehabilitación integral de edificios

Menos consumo. Más confort. Más valor para tu edificio.

Rehabilitación integral para comunidades de propietarios y administradores de fincas.

Un único interlocutor para todo el proceso.
Gestión, tramitación, ejecución y mantenimiento.

¿Eres administrador?
Gestiona la rehabilitación sin complicaciones.

Te ayudamos a ofrecer a tus comunidades una solución clara, completa y eficaz.

91 813 36 35 | www.grupoureka.com

GBCE GREEN BUILDING COUNCIL ESPAÑA

Grupo Ureka
Rehabilitamos para un futuro mejor

Accesibilidad para todos

Ahorro energético

Confort térmico

Reducción CO₂

Revalorización del edificio

Hacemos tu edificio más accesible para todos, eliminando barreras.

Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.

Mejoramos el confort, la salubridad y el buen estado del edificio.

Gestionamos subvenciones y planificamos la financiación más adecuada.

Ejecutamos y mantenemos cada proyecto con garantía y calidad.

Dossier