

#### **4. Cuestiones sobre asistencia a la junta de propietarios**

##### **55. ¿Cómo se entiende constituida la junta de propietarios?**

Para tener válidamente constituida la junta en primera convocatoria es preciso que concurran en su hora la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación. Si no es así, que es lo normal se procede a una segunda convocatoria que ya habrá sido anunciada en la que se manda a los comuneros en la que (media hora después generalmente) será válida la constitución de la junta sin exigirse la concurrencia de un número concreto de personas.

##### **56. ¿Por qué se debe convocar la primera y segunda convocatoria?**

Se verifica porque la Ley lo exige, permitiendo que en la segunda convocatoria que se haya anunciado con antelación se pueda celebrar la junta sin exigirse un número concreto de personas.

##### **57. ¿Qué ocurrirá si no asiste a la junta el presidente?**

En estos casos puede ser sustituido por el vicepresidente, y si no lo hubiera o no pudiera tampoco cualquiera de los miembros de la junta rectora si ésta estuviera constituida, y si tampoco lo está podría intervenir cualquier comunero que allí se encontrare y si no hay acuerdo si varios quieren serlo para ese acto se podría proceder a una votación puntual para ese acto, haciendo constar en el acta las razones por las que esa persona interviene de forma provisional en calidad de presidente accidental. También podría darse el caso de que el presidente delegara formalmente por escrito en algún comunero, pero debe ser propietario, ya que no puede delegar para ese ejercicio del cargo a quien no sea propietario en la comunidad.

##### **58. ¿Y si no hay vicepresidente?**

Es buena práctica que existan vicepresidentes en las comunidades de vecinos y que se les designe conforme ya se ha explicado. Y ello por cuanto sustituirá al presidente cuando éste no pueda ejercer sus funciones, o simplemente cuando no asista o no pueda hacerlo. Pero si no hay vicepresidente cualquier comunero puede ejercer estas funciones haciéndose constar en el acta las razones de esta provisionalidad.

##### **59. ¿Y si no puede acudir el secretario administrador de fincas?**

Esta cuestión es tratada con sumo acierto y en un estudio impecable por Jesús Flores, Profesor de Derecho civil de la Universidad Rey Juan Carlos, en la revista del colegio de administradores de fincas de Madrid n.º 133 del mes de diciembre de 2011, al puntualizar este autor que es una medida admisible, pero recomendando que esta circunstancia debe constar en el contrato. Lo que se recomienda es que siempre se firme un contrato de arrendamiento de servicios entre la comunidad y el administrador, una vez que éste ha sido elegido en junta en el que se incluye, precisamente, entre sus cláusulas, la de la opción de la sustitución. Y es que, en efecto, el administrador titular del contrato puede verse imposibilitado en cualquier momento de asistir a la junta, o en cualquier actividad y debería ser recomendable que estuviera contemplado en el contrato esta opción de sustitución para evitar problemas de ejecución luego de este cambio puntual, que como este autor admite siempre debería ser para casos puntuales y restrictivos y no por regla general. Ello tendría cabida dentro del vínculo contractual de mandato entre las partes, pero previa comunicación al presidente de la comunidad con un plazo que se recomienda no inferior a 24 horas para que lo conozca el presidente, alegando la causa de esta sustitución que aunque prevista en contrato es recomendable que sólo se ejerza en momentos puntuales, ya que cuando la comunidad contrata a un administrador lo hace *intuitu personae*, es decir, en razón a las propias condiciones y características del mismo, y no para que acuda otro. Esto suele asemejarse con los letrados que son contratados por un cliente para un juicio y a los que no les gusta que luego el letrado envíe al juicio a un

sustituto suyo, cuando el cliente le contrató precisamente porque quería que interviniera él y no cualquier otro, de ahí que se recomiende dos cosas: que conste en contrato la opción y que sea restringido su uso.

**60. En los casos de comuneros que han entregado su representación a otros para que intervengan por ellos en la junta ¿Cuál es el momento de presentar las representaciones en una junta de propietarios?**

Debe hacerse al comienzo de la junta cuando se esté llevando a cabo el recuento de personas presentes, aunque lo correcto es que se advierta a los comuneros que llevan representaciones que se acerquen a la mesa presidencial a entregar las mismas para ir haciendo constar en el acta las mismas.

**61. ¿Qué requisito se exige a los comuneros que llevan representaciones de otros para intervenir en la junta?**

Que aporten el documento que les acredita esta representación y que deberá ir firmado por el comunero al que representan, pudiendo llevar las que estimen oportunas siempre que reúnan los requisitos legales y estén quienes delegan al corriente de sus pagos con la comunidad, ya que no se aceptarán las delegaciones de morosos en cuanto a su petición de querer votar. Solo a los efectos de estar presentes, pero sin votar.

**62. ¿Es obligatorio que sea un comunero el representante de otros comuneros o puede serlo un tercero ajeno a la comunidad?**

No es preciso que el representante sea de la comunidad, sino que lo puede ser ajeno a la misma. En muchos casos los comuneros la otorgan a un abogado que puede intervenir por ellos en la junta, o a un administrador de fincas que defienda sus intereses, por ejemplo, en casos de locales cuando les afecta algún punto a ellos y prefieren que les represente un experto en Propiedad horizontal.

**63. ¿Puede el presidente fiscalizar el documento de representación que presente el representante dudando, por ejemplo, de la veracidad formal del documento?**

En absoluto puede hacerlo. Y en este tema hay que llevar cuidado, porque no puede dudarse de la veracidad de este documento por los órganos de gobierno, ya que de no admitirse simplemente por la duda de la firma podrían impugnarse los acuerdos. Lo que podría hacerse es más tarde averiguar, si existen dudas de la representación, de que el representado en efecto le transmitió la representación y de ser cierto que no se la concedió se anularía el voto que hubiera utilizado el teórico representante.

**64. ¿Cómo se llevaría a cabo esa nulidad si se comprueba que no existía esa representación y/o otras que hubiera utilizado si fuera incierto que se las habían transmitido?**

Se extendería una diligencia en el acta subsanando la misma declarando inválido el voto emitido, hasta el punto de que si, por ejemplo, el acuerdo requería unanimidad y votó en contra no se tendría por válido si el representado expusiera a la junta por escrito que se uniría al libro de actas la no validez del voto negativo emitido y en consecuencia que el acuerdo se alcanzó si no había otro voto en contra. Debe tenerse en cuenta que tras la junta podría ponerse en contacto el presidente con el comunero del que se dudaba que había concedido la representación a este comunero para comprobar la veracidad de la delegación del voto. Y en cualquier caso se hará constar en acta que el voto está supeditado a la comprobación de la veracidad de la representación.

**65. ¿Puede contener el escrito de delegación observaciones del sentido del voto del comunero representado?**

Evidentemente que es válido esta opción y como tal deberá constar en el escrito de delegación que el vecino le haya entregado al representante. Hay que recordar, para que los presidentes de comunidades de propietarios conozcan estas opciones que hay una cuádruple consideración que puede darse respecto a la asistencia a una junta de propietarios, a saber:

- a) Que el propietario comparezca personalmente.
- b) Que el propietario confiere su representación a un tercero.
- c) Que el propietario redacte un escrito y delegue en el presidente/a para que éste vote por él.
- d) Que el propietario delegue en otro propietario para que vote por él.

Y el comunero que cede su delegación podrá hacer constar en su escrito lo que vota en cada punto, para lo que deberá indicarlo en su escrito de forma específica poniendo punto del orden del día y al lado que vota que sí, no, o que se abstiene.