



Los votos de los propietarios morosos en las Comunidades de Propietarios

Como establece el [art. 15.2 LPH](#), “*Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley*”.

En general, los comuneros que no pagan no asisten a las reuniones, por lo que es poco importante determinar el momento en que comienza a ser moroso, ahora bien, existen otros propietarios, que quizá por descuido, no hayan pagado o se hayan “*retrasado un poco*” en el pago de las cuotas comunitarias, por este motivo, lo primero que se debe determinar es cuándo un propietario pierde este derecho.

¿Cuándo se considera moroso?

No lo es por constar como tal en la citación de la Junta, conforme establece el art. 16.2, pues desde entonces hasta el día de la celebración ha podido pagar. El momento de determinar la situación es al iniciarse la reunión, como señala la sentencia del [TS de 2 de julio de 2009](#) (SP/SENT/465538).

Así, siendo moroso, no podrá votar, salvo, como hemos expuesto, que haya pagado antes, consignado o acredite haber impugnado judicialmente las mismas, pues, en este último caso la suspensión del derecho queda sin efecto hasta tanto se resuelva en firme el tema judicialmente.

El administrador deberá llevar a la Junta una lista actual de los morosos y hacer la advertencia al principio, antes de comenzar el orden del día.

Si existen discrepancias con algún propietario, será la propia Junta, la encargada de decidir quién puede votar, con el derecho del propietario afectado para, en su caso, acudir a la posterior impugnación judicial si considera que no se ha respetado la norma legal.

¿Cuándo se incurre en mora?

La respuesta es que llegado el día en que haya de cumplirse la obligación, aplicando a estos efectos el art. 1.100 del Código Civil. Trasladada esta doctrina a la Comunidad, supone que un propietario será considerado moroso si la Junta (o los Estatutos) han determinado que habrá que pagar, por ejemplo, en los siete primeros días de cada mes y no lo ha hecho en este plazo. O bien, si no se dice nada al respecto, cuando finalice el mes de enero para la cuota de dicha mensualidad o el trimestre correspondiente si las derramas se pasan por este período.

Teniendo claro estos dos principios básicos, nos podemos encontrar con algunos supuestos a resolver.

– ¿Qué consecuencias tiene que se permita votar a un propietario moroso?

La Comunidad no puede permitir que voten los que estén en situación de mora, pues carece de facultades para actuar en contra de un precepto imperativo. Si así lo hace, podrá ser anulado este voto pero solo si se impugna judicialmente, siempre que el mismo sea decisivo, no cuando no afecte al resultado del acuerdo correspondiente, que es el criterio que siguen la [Audiencia de Pontevedra de 15 de enero de 2010](#) (SP/SENT/500973) y las de [Madrid en Sentencia 21 de julio de 2010](#) (SP/SENT/538838) y de [AP Madrid 15 de enero de 2009](#) (SP/SENT/450404).

– ¿Qué sucede si se permite votar a un propietario que no aparecía como moroso en el momento de la celebración de la Junta y por lo tanto se le permitió votar y posteriormente se demuestra que no está al corriente de pago?

Esto puede pasar, cuando, por ejemplo, se devuelve un recibo después de la citada Junta, es decir, se permitió votar porque no constaba como moroso. En estos casos, nuestro criterio es que, conforme a lo previsto en el art. 19.3, se podría subsanar el contenido del acta y anular su voto con todas las consecuencias, pero es más coherente considerar que el momento exacto para determinar la votación es la celebración de la Junta y no el día de cargo a la Comunidad por devolución del recibo. Así se han pronunciado las sentencias de las [Audiencia Provincial de Madrid de 25 de abril de 2008](#) (SP/SENT/168375) y [AP de Cádiz de 8 de noviembre de 2007](#) (SP/SENT/154658).

– ¿La privación lo es para todo tipo de acuerdos, con independencia de los *quorum*?

La Ley solo se refiere a obtener mayorías, pero no a cuando se exige el acuerdo unánime. Por lo tanto, hay que rechazar que el propietario moroso, asistente o ausente, que contesta negativamente, deba aceptar una modificación del Título, incluso con afectación personal, sin que se cuente con su conformidad activa o pasiva, y eso con independencia de que esté o no conceptualizado como deudor. En consecuencia, bastará con que indique su negativa en la Junta, si ha estado presente (o, si ha estado ausente, por los medios del art. 17.8), para que el acuerdo que necesita de la conformidad unánime de todos no se pueda adoptar con los requisitos legales, pues sería excesivo e inaceptable que un propietario, por el hecho de ser deudor, tuviera que admitir obligatoriamente el cambio del Título, incluso de su propia cuota, por una decisión en la que no ha podido participar.

No obstante, existen sentencias contradictorias de las Audiencias Provinciales.

– ¿Cómo se computan las votaciones cuando existen morosos?

La Ley, en este citado apdo. 2 del art. 15, determina que el deudor no contará para alcanzar las mayorías exigidas en cada caso. Por lo tanto, su presencia es carente de fuerza; es como si hubiera estado ausente para la suma de números y de coeficientes. Lo que pasa es que esto no ayuda a formar la mayoría cualificada de los distintos supuestos del art. 17, pues no se considera su voto positivo, vinculado al mismo, como ocurre con los que no contestan a la notificación o se abstienen. Todo ello obligará a la Junta a establecer la proporción de cada mayoría, en relación con los coeficientes de los propietarios que estén al corriente de pago, descontando a los morosos, ya sean presentes o ausentes.

– ¿Qué sucede cuando un propietario lo es de varios inmuebles dentro de la misma finca y solo es moroso por alguno de ellos?

El precepto se refiere a “propietarios” y no a “propiedades”, lo que permite a parte de la doctrina mantener que, si un comunero tiene cuatro propiedades y debe solo en una de ellas, la privación es para el total y no solo en relación con el coeficiente del piso o local deudor.

Cabe rechazar, siempre con cautela y prudencia, esta postura, pues entonces resultaría que a una norma de carácter excepcional y que priva de derechos, se le estaría dando una interpretación extensiva, en contra del criterio admitido pacíficamente de que las prohibiciones al dominio deben ser aplicadas de forma restrictiva. A este respecto, también existen sentencias contradictorias.