

Debe quedar constancia del voto de un moroso para que la junta sea nula

Va contra la buena fe impugnar acuerdos sin avisar al inicio que falta el listado de deudores

X. G. P.

MADRID. Se considera contrario a la buena fe impugnar todos los acuerdos de la Junta so pretexto de un defecto formal en la convocatoria cuando el impugnante asistió a la Junta y no denunció ese defecto al inicio de la misma, ya que esperaba que la nulidad se produciría cuando se hubiese adoptado algún acuerdo con el voto de un propietario moroso, que legalmente está privado del derecho de voto conforme establece el artículo 15.2 de la Ley de la Propiedad Horizontal.

Así se indica en una sentencia del Tribunal Supremo, de 2 de julio de 2009, en la que se manifiesta que el impugnante debería haber denunciado al inicio de la celebración de la Junta el defecto formal de la convocatoria consistente en la omisión de la relación de morosos para poder denunciarlo con posterioridad.

El texto jurídico desestima el reproche de que la sentencia de la Audiencia no haya valorado que las normas de la convocatoria tienen carácter imperativo y, en el supuesto debatido, el hecho de la no inclusión en el Orden del Día de los propietarios morosos llevaría aparejada la nulidad de la Junta de Propietarios.

El ponente, el magistrado García Varela, estima que el recurrente tampoco ha hecho el mínimo esfuerzo en acreditar que si se hubiese excluido a alguno de los propietarios morosos del cómputo de los votos no se habrían alcanzado las mayorías necesarias para adoptar los acuerdos.

Advierte, además, que no porque

un comunero conste como moroso en la citación de la junta de propietarios se tiene que encontrar en tal situación, toda vez que desde ese momento y hasta el día de la celebración ha podido abonar su débito con la comunidad.

La Ley 8/1999 se refiere a la privación del derecho a voto de los propietarios morosos; no obstante, esta regla de importante significación jurídica requiere la determinación del propietario o propietarios que inciden en esta condición.

Acreditación del pago

El momento de concretar esta circunstancia ha de verificarse al inicio de la reunión, pues de seguir en dicha condición no podrá votar, salvo que antes haya pagado la deuda, hecha la correspondiente consignación, o acredite haberla impugnado judicialmente, ya que, en este último caso, la suspensión del derecho queda sin efecto hasta que se resuelva por los Tribunales.

No tiene trascendencia alguna la falta de constancia expresa de los propietarios que votaron a favor, pues se deduce con suma facilidad al figurar en el encabezamiento del acta los asistentes y representados y en cada uno de los acuerdos los propietarios que disienten del acuerdo de tal manera que los que votaron a favor son todos los demás propietarios asistentes o representados que no votaron en contra.

Finalmente, la sentencia considera que sólo cabe tratar en la junta de propietarios los asuntos previstos en la convocatoria, pues, en supuesto contrario, los acuerdos adoptados fuera de las previsiones del Orden del Día podrán ser objeto de impugnación y declarados nulos por los Tribunales. Sin embargo, en este caso, la Sala hecha en cara al recurrente que no haga constar los puntos que pudieron tratarse en estas condiciones.