



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

JUNTA DE PROPIETARIOS- REPRESENTACIÓN POR ESCRITO, POR CORREO ELECTRONICO CON FIRMA DIGITAL

Realizándose el recuento de una votación sobre un asunto tratado en un punto del orden del día, antes de pasar al siguiente punto, un propietario presenta una representación que acababa de recibir por correo electrónico de otro propietario y que implicaba un voto más a favor de una de la dos posturas discutidas por los propietarios y que además por lo reñida de la votación, decidía ésta.

¿Debe admitirse esta representación si se presenta en el recuento de votos aunque no se haya pasado al siguiente punto del orden del día?

¿Debe aplicarse diferente criterio si la representación es por escrito o por correo electrónico con firma digital?

En virtud del **artículo 15.1** de la Ley de Propiedad Horizontal, la asistencia a la Junta será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Como criterio general común a todas las situaciones recomendamos tener en cuenta las siguientes pautas:

1. Todas las representaciones deberán acreditarse por escrito, ya sea mediante el boletín de representación que se acompaña junto con el escrito de convocatoria o un documento ad hoc elaborado por el representado. No cabe la representación verbal.
2. El escrito de representación, bajo cualquiera de las 2 formas anteriores, será válido si se entrega el original al Secretario o la impresión de la transmisión realizada por fax, correo electrónico o por otro medio telemático. No será válida por tanto la exhibición de la representación a través de la pantalla de un ordenador, PDA, teléfono móvil u otro aparato electrónico.
3. El escrito de representación deberá ir firmado por el representado y representante.
4. Es recomendable que el representado facilite una copia del DNI, aunque este requisito no es necesario para la validez de la representación.
5. El Secretario de la Junta es quien elabora la lista de asistentes a la Junta General de Propietarios, ya sea personalmente o por representación y por lo tanto quien decide en base a criterios objetivos quienes están válidamente asistiendo a la Junta.
6. Deberemos procurar recabar en la lista de asistencia la firma de los que asisten personalmente.

En consecuencia, en este caso concreto la representación recibida por correo electrónico exhibida por un propietario en un aparato electrónico no sería válida.

En cuanto a las votaciones aconsejamos seguir los siguientes criterios:

1. Previamente y antes del inicio de la votación detallar claramente el objeto de la votación y la mayoría necesaria para la adopción del acuerdo.
2. Todos los acuerdos se adoptan por doble mayoría de propietarios que a su vez representan mayoría de cuotas de participación, teniendo en cuenta para cada caso el quórum necesario.
3. Cada propietario tiene un voto con independencia del número de propiedades que tenga.
4. Finalizada la votación no cabe, aun en la fase de recuento, admitir nuevos votos de propietarios que se acaban de incorporar. Procesalmente puede ser útil preguntar, una vez finalizada la votación, si queda algún asistente por emitir su voto.
5. Reflejar claramente en el Acta el acuerdo adoptado, la mayoría con la que se adopta el acuerdo y que se pueda determinar, sin ningún tipo de dudas, que propietarios han votado a favor y cuales en contra.

En el caso concreto que nos ocupa no se puede admitir por un doble motivo el voto del propietario representado: uno, porque la representación no es válida; otro por que ya ha terminado la votación, aun estando en la fase de recuento de votos.

NORMATIVA

Artículo 15.1 de la LPH

JURISPRUDENCIA

AÑO 2010