



## Comunidades de vecinos

# Propietarios ausentes

La solución a la desidia y la morosidad, los principales lastres de las juntas de vecinos, no siempre es fácil ni económica

La desidia y la morosidad son los principales problemas con los que debe lidiar el presidente de una comunidad de vecinos. Ante estas contingencias, las leyes arbitran mecanismos para evitar que las necesidades de las comunidades queden en punto muerto. Pese a la protección legal, fijada en la Ley de Propiedad Horizontal, en la mayoría de estos casos la solución pasa por la contratación de un abogado y requiere tiempo y dinero.

### ¿Qué medidas se pueden tomar cuando son muchos los propietarios que no asisten a las Juntas?

Es necesario continuar con la gestión de la comunidad. El presidente debe convocar Junta ordinaria al menos una vez al año, notificando a todos los propietarios el orden del día de los asuntos

a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera convocatoria o, en su caso, en segunda. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si fuera el caso. La Junta también es válida sin la convocatoria siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan. Más tarde, a la hora señalada, se determinará si hay quórum para celebrarla.

### Se entiende que no hay quórum ...

Cuando asisten sólo la mitad de los vecinos o un número inferior. Entonces no se puede celebrar la Junta en primera convocatoria, pero sí en segunda (media hora después si así se indica

en la citación o dentro de los ocho días naturales siguientes).

### ¿Los propietarios sólo se deben reunir una vez al año?

Por lo menos una vez al año, para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente.

### El presidente no convoca nunca Junta. ¿Qué se puede hacer?

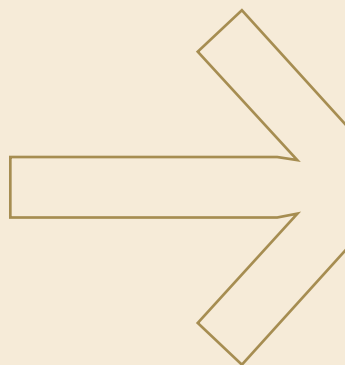
Solicitar al presidente que la convoque, aunque también puede convocarla la cuarta parte de los propietarios o un número que represente al menos el 25% de las cuotas de participación.

### Un propietario se ha ido de la comunidad sin informar de su nuevo domicilio, y no acude a las juntas ni paga.

Se puede enviar por carta certificada la citación a Junta en el único domicilio conocido, el de su comunidad, para dejar constancia del intento. En el orden del día hay que incluir la adopción de acuerdo sobre la deuda de este propietario. Adoptado el acuerdo para iniciar la demanda, conviene indicar en el acta que se emitirá un certificado de la deuda y, acto seguido, se notificará al mismo domicilio.

La demanda debe acompañarse de dicha certificación-liquidación de deuda y, aunque la demanda se podrá notificar al demandado por edictos, podrán hacer averiguaciones a través del juzgado para localizar su actual domicilio (por el censo electoral o la Policía). Una vez localizado, es probable que abone las cuotas, aceptando la demanda. En caso contrario hay que continuar con el pleito hasta la venta en subasta del piso, si fuera el caso.





### **Ha fallecido la propietaria de un piso, vivía sola y nadie se hace cargo del piso ni de los gastos de la comunidad. ¿Qué se puede hacer?**

Pueden solicitar una nota simple de la vivienda en el Registro de la Propiedad para conocer quién es el nuevo propietario. Si continúa registrado a nombre de la fallecida, hay que ponerse en contacto con los hijos u otros posibles herederos y familiares, y solicitar que los herederos designen un representante y un domicilio ante la comunidad de propietarios y, por supuesto, que paguen los gastos comunes. Si no se conoce a los parientes de la persona fallecida, pueden acudir a los Tribunales demandando a los herederos desconocidos o "herencia yacente". Pueden consultar con un abogado y convocar Junta para autorizar al presidente a ir a juicio, certificando la deuda.

### **¿Qué hacer si no se puede asistir a las Juntas?**

La asistencia puede ser personal o por representación. Lo habitual es que en la misma citación se adjunte un documento sencillo de representación. Lo adecuado es cumplimentar los datos de representado y representante y firmar. Quien asista en su nombre dispondrá de las mismas facultades de voz y voto, quedando el representado vinculado por el voto otorgado por el representante.

### **¿Quién tiene que asistir a la Junta cuando el piso está alquilado?**

El propietario, salvo que otorgue representación al inquilino, lo que no siempre es recomendable. En el supuesto de que la vivienda o local se halle en usufructo puede acudir el

usufructuario siempre que el propietario no se manifieste en contra. Ahora bien, para votar cuestiones que requieran unanimidad o de obras extraordinarias y de mejora, el usufructuario debe llevar un escrito de representación.

### **En el caso de una segunda residencia, ¿qué sucede si no se asiste a las Juntas?**

Puede otorgar su representación a un administrador de fincas, abogado, etc. o a otro propietario. Aun así, si no asiste, el administrador deberá notificarle el acta con los acuerdos adoptados. Los votos de los ausentes se consideran, salvo manifestación en contra en plazo, favorables a los acuerdos adoptados.

### **Un vecino que no asistió a la Junta se niega a pagar una obra acordada.**

Cuando un acuerdo ya se ha adoptado vincula a todos, también a los disidentes y a los ausentes. No obstante, se pueden realizar las siguientes comprobaciones: asegurarse de que las citaciones fueron realizadas en plazo y que el ausente las recibió, constatar que el acuerdo versa sobre un punto del orden del día, así como que el número de votos favorables al acuerdo es suficiente para ser válido (mayoría simple, mayoría reforzada o unanimidad, según la naturaleza de la obra o acuerdo), que le notificaron el acta con el acuerdo adoptado y que han transcurrido 30 días sin que el vecino ausente manifestara su voto en contra. A partir de ahí, el administrador debe requerirle el pago en el tiempo y forma acordado en la Junta. Ante una negativa, en una nueva Junta pueden acordar ir a juicio declarando la deuda exigible. El administrador deberá emitir un certificado de liquidación de la deuda y notificarlo al propietario moroso. Deberán acudir a un abogado. +

## **Sabía Usted que...**

**Aunque la unanimidad sigue siendo necesaria para acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal (vender el piso del portero, modificar la fachada...) o en los Estatutos de la Comunidad, la ley cada vez restringe más los casos en que es exigible:**

- **Instalación o supresión de servicios como ascensor, portería, vigilancia o alquiler de un piso o local de la comunidad sin uso específico. En estos casos basta una mayoría de tres quintos de votos y cuotas.**
- **Realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas. Es necesario una mayoría simple de votos y cuotas.**
- **Creación de paneles solares u otras infraestructuras energéticas colectivas. Se precisa un tercio de los votos.**
- **Para el resto de acuerdos, mayoría simple.**