



LA PRUEBA POR EL SECRETARIO ADMINISTRADOR DE FINCAS DE HABER TRANSCURRIDO LOS 30 DÍAS DEL VOTO DEL AUSENTE



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL
SUPREMO

Los acuerdos con voto presunto del ausente del art. 17.8 LPH tienen unas concretas y particulares características, ya que requieren de acuerdo por mayoría simple en junta de propietarios y luego el traslado a los ausentes para que opinen en el plazo de 30 días.

Pero para ello se exige que:

1. El acuerdo sea de los que permiten voto presunto del ausente (10.3 con acuerdo marco, 17.2, 17.3, y 17.6 LPH).

2. Que se alcance mayoría simple del art. 17.7 LPH en la junta.
3. Que se notifique a todos dando a los ausentes plazo de 30 días para opinar.
4. Que cuando transcurra el plazo de 30 días se extienda diligencia que acredite el transcurso del plazo y con ella redactar nueva acta que se adiciona a la ya enviada en primer lugar haciendo constar si se alcanzó, o no, el acuerdo por el quórum privilegiado según el caso. Hay que hacer notar que el plazo para impugnar se computa en los acuerdos que llevan voto presunto del ausente desde la notificación de esta segunda acta, que es en la que se indica si el acuerdo se alcanzó, o no, tras la opinión de los ausentes.

MODELO DE REDACCIÓN

D. Secretario administrador de fincas colegiado del Ilustre Colegio de... por medio de la presente doy fe y certifico que:

El día... se celebró junta de propietarios de la comunidad.... en la que en el punto nº ... del orden del día se sometió a votación la cuestión relativa a.... habiéndose alcanzado mayoría simple de presentes en junta en su doble mayoría de propietarios y cuotas de participación, tal y como consta en el acta notificada.

Sin embargo, dado que el tema objeto de debate y aprobación lleva quórum de... con voto presunto del ausente es preciso que se dejaran transcurrir 30 días desde la adopción del acuerdo en junta, ya que el quórum privilegiado en estos casos se obtiene no en la junta, sino transcurridos los 30 días, habida cuenta lo dispuesto en el art. 17.8 LPH.

De esta manera, notificado el acuerdo anterior a todos los comuneros ya han transcurrido los 30 días y no se ha opuesto nadie (o se han opuesto... comuneros) con lo que se alcanza el quórum de... exigido para el tema que fue objeto de debate, por lo que se tiene por alcanzado el acuerdo.

Notifíquese la presente a todos los comuneros al objeto de su conocimiento de que se alcanzó el acuerdo (o que no se alcanzó) a todos los efectos legales.

Dado en... a de... de 2021.

Por ello, una vez se alcance el quórum exigido en cada caso se entenderá aprobado una vez se alcancen los dos quórums totales de propietarios y cuotas. Si se diera la circunstancia de

que se comunicara por un número de ausentes suficiente que están de acuerdo antes de los 30 días y se llegara a los 3/5, o doble mayoría, o unanimidad, en su caso, evidentemente el acuerdo se entiende alcanzado en cuanto se llegue al quórum en propietarios y cuotas. Nótese que el art. 17.8 LPH se refiere al voto presunto con respecto a que: "Computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".

El voto presunto está concebido en sentido negativo, es decir que a los 30 días sin decir nada se entiende positivo el silencio, pero si expresamente los ausentes se manifiestan en sentido favorable y se llega así al quórum, se entenderá aprobado cuando esto ocurra. En cualquier caso si alguien se opone se le tendría en cuenta por si luego quiere impugnar. Interesa a efectos formales conocer cómo debería quedar redactada esa diligencia.