

## SERVICIO DE ASESORÍA

---

### ¿Un voto por cada piso?

Publicado el 2015-01-01

Duda referida al artículo 17 de la LPH vigente desde junio 2013, respecto a cuántos votos tiene un propietario que tiene más de una propiedad de la misma comunidad.

Ley de Propiedad Horizontal (junio 2013): Art 17.Punto 7: Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los

propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Los otros puntos del mismo artículo 17 hacen referencia a casos específicos para la validez de acuerdos en Junta, como por ejemplo: infraestructuras comunes y Servicios de telecomunicaciones, eliminación de barreras arquitectónicas, contratación de Servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros Servicios comunes; instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

Agradecería me confirmaran si esto significa que si una persona o empresa posee más de una propiedad en un edificio tiene un solo voto o si tiene tantos votos como propiedades (sin olvidar que hay que tener en cuenta también las cuotas de participación).

Respuesta:

Es doctrina consolidada que el propietario sólo cuenta con un VOTO NUMÉRICO. De esa manera, como sabes, se computará de ese comunero que tiene más de una propiedad un solo voto, aunque si cuenta el total de coeficiente de todas las propiedades que posee. Bien sabes, que en la LPH, los acuerdos necesitan doble mayoría de número de propietarios y cuotas, teniendo en cuenta que si una persona es titular de varias partes determinadas, solo contará como una unidad. Es decir aunque tenga 10 propiedades solo contará como un solo voto, ello al objeto de evitar que alguien pueda decidir por el hecho de tener más de la mitad de propietarios. Ello no implica, como he dicho, que no se sume sus coeficientes a la hora de determinar la validez de ese acuerdo y la Ley tiene establecido, que en el supuesto de no reunir ambas mayorías y que no se pueda adoptar los acuerdos por la Junta, hay que acudir al Juzgado para que el Juez "en equidad" decida.

Cordialmente,

Sebastián Romaguera