

La junta de propietarios cuando vives fuera

Lo que la ley exige de verdad para convocarte, lo que hace falta para delegar bien, y lo que se puede discutir después.

1 · Los papeles que hay que reunir

Reúnelo todo antes de empezar. Casi todos los trámites de esta guía se cortan por un solo documento que falta, y volver a empezar cuesta más que esperar un día.

- La convocatoria recibida, con su fecha y su orden del día completo. Guarda también el sobre o el correo: la fecha de recepción cuenta.
- Tu escritura o la nota simple, que dice tu cuota de participación. Es la que pesa en las votaciones, no el número de pisos.
- El escrito de delegación de voto, firmado por ti, con tu nombre, el del representante y la fecha de la junta a la que se refiere.
- Una copia de tu documento de identidad y del de la persona que te representa.
- El último recibo de la comunidad pagado: quien no está al corriente puede asistir y opinar, pero no votar.

2 · El orden de las gestiones

- 1 Pide al administrador que te convoque por escrito a una dirección que leas de verdad, y déjalo por escrito tú también. La ley obliga a citarte, no a encontrarte.
- 2 Lee el orden del día entero, no sólo el primer punto. Lo que no está en el orden del día no puede aprobarse válidamente en una junta ordinaria.
- 3 Decide tu voto punto por punto y ponlo por escrito. Una delegación en blanco es un voto que no controlas.
- 4 Entrega la delegación antes del inicio de la junta, y guarda una copia con acuse.
- 5 Cuando llegue el acta, léela contra tus instrucciones. Los plazos para discutir un acuerdo corren desde el acta, no desde el recibo.

3 · Los errores que vemos repetirse

- Enterarse de una derrama por el recibo. Si la dirección que tiene el administrador es la de la casa cerrada, la convocatoria llega y nadie la lee.
- Delegar en el presidente sin instrucciones. Es cómodo, y es exactamente cómo se aprueban las cosas que luego sorprenden.
- Creer que no votar es oponerse. Según el acuerdo de que se trate, el silencio de un ausente puede contarse a favor.

- Dejar un recibo pendiente justo antes de la junta. Te quedas sin voto el día que más querías tenerlo.
- Guardar el acta sin leerla. Los plazos para actuar corren aunque nadie la haya abierto.

4 · Dónde lo compruebas tú mismo

Páginas oficiales, verificadas el 22/09/2026. La administración cambia sus pantallas sin avisar: si algo no coincide, manda la fuente oficial, no esta guía.

- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (convocatoria, quórum, actas e impugnación)**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

- **Código Civil, representación y mandato**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

- **Sede Electrónica del Catastro, referencia catastral de tu piso**

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

Si prefieres que lo hagamos nosotros

95 € una junta: convocatoria traducida, voto delegado y acta explicada

190 € un año: la ordinaria y las extraordinarias que salgan

No somos administradores de fincas ni abogados. No llevamos las cuentas de la comunidad y no impugnamos acuerdos: impugnar es un procedimiento judicial y necesita abogado. Votamos exactamente lo que nos digas por escrito, y nada más.

¿Una duda? Con un mensaje basta

Escríbenos por WhatsApp al **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) y te contesta una persona. Preguntar no cuesta nada y no compromete a nada.

Guía informativa, no es asesoramiento jurídico ni fiscal. contact@holaowners.com · holaowners.com