

Análisis Jurídico Exhaustivo del Modelo de Autorización para la Representación en las Juntas de Propietarios bajo el Marco Normativo Europeo y Nacional

La autorización de representación en las juntas de propietarios es un aspecto fundamental en la gestión de comunidades de vecinos. Este documento permite que un propietario designe a otra persona para que lo represente en la toma de decisiones de la comunidad. En este artículo, analizaremos en profundidad el modelo de autorización para la representación en juntas de propietarios, así como los requisitos legales, la integración de la normativa europea aplicable a este ámbito, los ejemplos prácticos y los errores comunes que se deben evitar en un entorno caracterizado por la creciente transnacionalidad de las relaciones inmobiliarias.

¿Qué es el modelo de autorización para la representación en la junta de propietarios?

El modelo de autorización para la representación en la junta de propietarios es un documento de naturaleza jurídica civil que formaliza la delegación de voto por parte de un propietario (el mandante) a otra persona (el mandatario o representante). Según el artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) española, los propietarios pueden delegar su voto en estas asambleas, siempre que se cumplan ciertos requisitos formales orientados a garantizar la seguridad jurídica del escrutinio y la legitimidad de los acuerdos adoptados.¹ Este modelo debe ser inexcusablemente claro y contener información esencial para ser considerado válido por los órganos de gobierno de la comunidad, concretamente por el secretario-administrador y el presidente.

Desde una perspectiva jurídica más amplia, este documento trasciende la mera formalidad administrativa interna de un edificio residencial para adentrarse en la categoría del contrato de mandato civil. Mediante este acto, el propietario no solo delega la asistencia física a una reunión, sino que transfiere la capacidad de alterar su esfera patrimonial, puesto que el representante podrá emitir votos que deriven en la asunción de obligaciones financieras, la modificación de elementos arquitectónicos o la interposición de acciones judiciales en nombre de la comunidad.³

En el contexto contemporáneo, la definición de este modelo de autorización ha adquirido una dimensión supranacional sin precedentes. La Unión Europea, fundamentada en los principios de libre circulación de capitales y personas, ha propiciado que una vasta cantidad de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los Estados miembros, y

singularmente en España, sean titularidad de ciudadanos no residentes u originarios de otros países de la Unión.⁵ En consecuencia, el modelo de autorización ya no es un simple impreso doméstico, sino un vehículo jurídico transfronterizo que debe ser interpretado a la luz del acervo comunitario.⁷ Cuando un ciudadano europeo ejerce su derecho a la propiedad inmobiliaria en un Estado miembro distinto al de su residencia habitual, el documento de delegación de voto se convierte en el instrumento principal para la defensa de sus intereses, atrayendo sobre sí la aplicación de reglamentos europeos en materia de derecho internacional privado, directivas de protección al consumidor e, incluso, normativas de identidad digital transfronteriza.⁹

Elementos esenciales del modelo de autorización

La doctrina civilista y la jurisprudencia consolidada exigen que todo modelo de autorización contenga una serie de requisitos imperativos sin los cuales el mandato deviene nulo o ineficaz.¹ Un modelo de autorización debe incluir de forma inexcusable los siguientes parámetros para que la representación sea válida y reconocida pacíficamente por la comunidad de propietarios:

1. **Identificación del propietario que delega su voto:** Es imperativo consignar el nombre completo, los apellidos y el documento de identidad del titular registral. En el marco europeo, esto incluye el Documento Nacional de Identidad (DNI) para los nacionales, y el Número de Identidad de Extranjero (NIE) o el pasaporte para los ciudadanos de la Unión Europea y de terceros países.⁵ Adicionalmente, resulta indispensable la referencia clara e inequívoca a la propiedad (piso, local, plaza de garaje o trastero) y su coeficiente de participación, dado que en el régimen de propiedad horizontal rige el principio de la doble mayoría (mayoría de propietarios y mayoría de cuotas).¹
2. **Identificación del representante:** Al igual que el mandante, el mandatario debe estar plenamente identificado. La normativa vigente (Art. 15.1 LPH) no impone ninguna restricción categórica sobre la figura del representante; este puede ser otro copropietario, el presidente de la comunidad, el secretario-administrador o un tercero completamente ajeno a la finca.¹ Esta amplitud es coherente con los principios del derecho europeo que prohíben las restricciones injustificadas a la capacidad de obrar y al nombramiento de apoderados en los ámbitos societarios y civiles.¹³
3. **Indicación de las juntas de propietarios a las que se extiende la autorización:** El modelo debe precisar si la autorización se confiere para una junta específica (indicando su carácter de ordinaria o extraordinaria) o si, por el contrario, posee un carácter general.¹ Es altamente recomendable especificar la fecha y hora de la convocatoria para evitar el uso fraudulento o extemporáneo del documento en asambleas futuras no contempladas por el propietario.¹⁴
4. **Firma del propietario:** Constituye el elemento volitivo por excelencia. Tradicionalmente, la firma manuscrita ha sido el único vehículo de autenticación.¹ Sin embargo, la irrupción del marco normativo europeo de identidad digital permite hoy en día la validación mediante firmas electrónicas cualificadas, que ostentan idéntica eficacia jurídica que la firma

ológrafo en todos los tribunales de la Unión Europea.¹⁶

5. **Fecha y lugar de emisión del documento:** Estos elementos contextualizan el momento de la prestación del consentimiento y son cruciales para resolver conflictos de duplicidad de mandatos, prevaleciendo sistemáticamente la autorización que ostente la fecha más reciente.¹

Elemento Esencial	Requisito Doméstico (LPH y Código Civil)	Dimensión Europea (Normativa Comunitaria)
Identificación del Mandante	DNI y titularidad registral de la finca.	Reconocimiento del NIE y pasaportes de la UE; presunción de no discriminación por nacionalidad (TFUE).
Identificación del Mandatario	DNI del representante (vecino, tercero o administrador).	Garantía de libre designación sin restricciones cuantitativas, análoga a la Directiva de Derechos de Accionistas.
Ámbito de la Delegación	Especificación de la Junta y orden del día.	Requisito de transparencia material exigido por la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas.
Firma y Autenticación	Firma ológrafa y original del titular.	Validez imperativa de la Firma Electrónica Cualificada y de la European Digital Identity Wallet (eIDAS 2.0).

Estos elementos son cruciales para que la autorización sea válida y reconocida por la comunidad. La omisión de cualquiera de ellos faculta a la mesa de la junta para rechazar la acreditación del representante, lo que a la postre significa la supresión del derecho a voto del propietario ausente y la alteración de los quórum necesarios para la válida constitución de la

asamblea y la adopción de los subsiguientes acuerdos.¹²

Requisitos legales para la autorización de representación

Para que una autorización de representación en la junta de propietarios sea considerada válida, debe cumplir con varios requisitos legales establecidos en la LPH y en el Código Civil. La falta de cumplimiento de estos requisitos puede llevar a la nulidad de la autorización y, por ende, afectar gravemente la validez de los acuerdos adoptados en la junta, exponiendo a la comunidad a litigios prolongados y costosos.⁸

El marco jurídico español configura la representación en las comunidades de propietarios como una subespecie del mandato.³ El artículo 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece el derecho genérico de asistencia por representación, estipulando que esta deberá conferirse "por escrito". Este formalismo *ad solemnitatem* de grado menor tiene como objetivo proveer seguridad al tráfico jurídico intracomunitario, garantizando que la voluntad de quien se ausenta quede objetivamente probada ante el resto de los copropietarios.¹

A nivel del Código Civil, operan las normas regulatorias del mandato (artículos 1709 y siguientes). El representante queda obligado a ejecutar el mandato siguiendo las instrucciones del mandante. Como subraya la jurisprudencia civil, en el supuesto de que en el documento de autorización no aparezca ninguna limitación específica o instrucción de voto, se presume que el mandato es concebido en términos generales.³ En este caso de delegación genérica, el mandatario goza de discrecionalidad para votar según su leal saber y entender en los puntos del orden del día, y el propietario representado no podrá impugnar a posteriori un acuerdo que fue legítimamente avalado por su representante, asumiendo la responsabilidad de su delegación abierta.³

Sin embargo, las dinámicas modernas de la propiedad horizontal han desvelado la insuficiencia del marco nacional aislado cuando concurren elementos de extranjería y derechos de los consumidores, forzando una intersección obligatoria con los requisitos legales impuestos por las instituciones de la Unión Europea.⁹

Normativa aplicable

La Ley de Propiedad Horizontal (Real Decreto 282/1998, de 13 de marzo, y la primigenia Ley 49/1960) es la normativa principal que regula la autorización de representación en las juntas de propietarios. Además, el Código Civil español también establece normas relacionadas con la capacidad, los límites del mandato y la autorización de representación en el ámbito civil. Sin embargo, para realizar un análisis verdaderamente exhaustivo y adaptado al panorama inmobiliario de 2026, resulta de capital importancia diseccionar la intrincada red de normativas europeas que complementan, limitan y, en ocasiones, prevalecen sobre la legislación nacional.⁸

Es importante tener en cuenta que cualquier cláusula que contravenga estas normativas comunitarias podría ser considerada nula de pleno derecho.

El Derecho Internacional Privado de la UE: Reglamentos Roma I y Bruselas Ia

Cuando el propietario que emite la autorización reside en un Estado miembro diferente al de la ubicación del inmueble, o cuando el documento se otorga y firma en el extranjero, entran en juego los mecanismos del derecho internacional privado europeo.⁹ Históricamente, la relación entre el propietario y la comunidad de vecinos se percibía como una obligación inseparable del derecho real de propiedad, sujeta estrictamente a la jurisdicción del lugar donde radica el inmueble (*lex loci rei sitae*). No obstante, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha modulado esta perspectiva, alterando los fundamentos legales de la representación comunitaria.²¹

En la sentencia fundamental dictada en el asunto *Kerr c. Postnov* (C-25/18), el TJUE estableció que las obligaciones financieras y los vínculos jurídicos derivados de los acuerdos de una comunidad de propietarios frente a un propietario no residente no están amparados por la competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios del artículo 24, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 (Bruselas Ia).⁹ Por el contrario, el Tribunal determinó que la sumisión de un individuo a los estatutos de la comunidad y a los acuerdos adoptados por la junta (incluidos aquellos perfeccionados mediante el voto de un representante) constituye una obligación jurídica "libremente asumida" y debe catalogarse como "materia contractual" (prestación de servicios) a la luz del artículo 7, apartado 1, letra a), de dicho reglamento.²⁰

Esta recategorización significa que la relación que se perfecciona en una asamblea mediante un modelo de autorización tiene una indiscutible base contractual europea.²⁰ Si un representante, operando bajo un mandato viciado otorgado por un no residente, emite un voto que vulnera los intereses patrimoniales del edificio, la ley aplicable para dirimir la responsabilidad dimanante de ese contrato de mandato —y sus efectos sobre las contribuciones comunitarias— estará bajo el escrutinio del Reglamento (CE) n.º 593/2008 (Roma I).⁹ En consecuencia, los requisitos de validez del modelo de representación deben concebirse sabiendo que sus efectos contractuales pueden ser enjuiciados bajo normativas transfronterizas.²⁰

La Doctrina de Protección al Consumidor: Directiva 93/13/CEE

El avance doctrinal más sísmico respecto al modelo de autorización se deriva de la aplicación de la Directiva 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.⁸ Tradicionalmente, se asumía que un copropietario no operaba como consumidor frente a la comunidad de vecinos o frente a la administración de la finca, al ser parte de un ente colectivo.⁸

Este paradigma fue revertido por el TJUE en el asunto *S.V. c. Immeuble en copropriété* (C-485/21). La corte sentenció que una persona física que ostenta la titularidad de un apartamento bajo el régimen de copropiedad debe ser catalogada como "consumidor" en el sentido de la directiva, siempre que no destine el inmueble a fines exclusivos de su oficio o profesión.⁸ En la praxis comunitaria, los administradores de fincas profesionales actúan sistemáticamente como facilitadores y organizadores de las asambleas, proveyendo a los propietarios los modelos estándar impresos para la delegación de voto.²⁵

Si el modelo de autorización facilitado por el administrador o la junta directiva contiene estipulaciones pre-redactadas que no han sido negociadas individualmente (por ejemplo, cláusulas que confieren por defecto el voto favorable a los presupuestos propuestos por la administración, disposiciones que limitan el derecho de revocación del mandato, o renunciaciones expresas al derecho a impugnar los acuerdos), el propietario representado —operando bajo la doctrina del C-485/21— podría invocar la nulidad de dichas estipulaciones acogiéndose al manto protector de la Directiva 93/13/CEE.⁸ El modelo de autorización debe someterse a estrictos controles de transparencia material, requiriéndose que el consumidor comprenda con total exactitud el alcance de la potestad que cede y las ramificaciones financieras de los votos que el mandatario emita en su nombre.¹¹

El Ecosistema de Identidad Digital Europea: eIDAS 2.0 (Reglamento UE 2024/1183)

La progresiva deslocalización de los propietarios exige soluciones no presenciales para el otorgamiento del documento de representación.²⁵ La validez legal de un modelo de autorización redactado y rubricado en el plano digital se rige ineludiblemente por el Reglamento eIDAS (Reglamento UE n.º 910/2014) y su profunda actualización, eIDAS 2.0 (Reglamento UE 2024/1183).¹⁰

El nuevo marco eIDAS 2.0, cuya implementación total y despliegue de las Carteras de Identidad Digital Europea (European Digital Identity Wallets - EDIW) es preceptivo para finales de 2026, consolida el valor absoluto de las firmas electrónicas en las transacciones de derecho privado.¹⁰ El modelo de representación en las juntas de propietarios debe asimilar esta revolución: si un propietario remite su autorización a la administración de la finca habiéndola suscrito con una firma electrónica cualificada o validada mediante su cartera digital, el documento adquiere presunción de integridad y eficacia jurídica *erga omnes* en todo el territorio de la Unión.¹⁰

La secretaría de la comunidad no puede negarse a reconocer una autorización por el mero hecho de presentarse en formato electrónico.¹⁶ Es más, eIDAS 2.0 prevé el uso de credenciales verificables y contratos inteligentes (smart contracts) que podrían permitir en el futuro inmediato la programación de modelos de representación parametrizados, donde la potestad de voto del representante se active o desactive algorítmicamente en función del desarrollo de

la junta.¹⁰

El Régimen de la Transición Energética: Directiva EPBD (UE) 2024/1275

La redacción de un modelo de autorización de representación nunca ha tenido un peso económico tan abrumador como bajo el paraguas normativo de la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD, Reglamento UE 2024/1275).¹⁹ La legislación comunitaria ha trazado el ineludible objetivo de lograr un parque inmobiliario totalmente descarbonizado para 2050. Dado que el 85 % de los edificios en la Unión Europea fueron construidos antes del año 2000 y adolecen de un deficiente rendimiento energético, la directiva exige acometer profundas rehabilitaciones, que abarcan desde el aislamiento de las envolventes térmicas hasta la erradicación de las calderas de combustibles fósiles.¹⁹

Estas obras estructurales deben ser aprobadas necesariamente por las asambleas de propietarios. Los documentos prelegislativos de la Comisión Europea evidenciaron que la exigencia histórica de quórum de unanimidad constituía una barrera crítica e infranqueable para la ejecución de reformas climáticas.²⁸ Para derribar estas fricciones, la nueva normativa europea insta a los Estados miembros a rebajar los requisitos de adopción de acuerdos a mayorías simples o a cuotas flexibilizadas (típicamente 3/5 o 51%).²⁸

Este abaratamiento de los umbrales de votación convierte al modelo de autorización de representación en un activo enormemente codiciado. En una asamblea extraordinaria destinada a votar un presupuesto de rehabilitación energética financiado con fondos europeos (*Next Generation EU*), el voto de los ausentes, recolectado mediante agresivas campañas de *proxy solicitation* por parte de vecinos o del propio administrador, determinará la imposición de derramas millonarias al conjunto de los copropietarios.¹⁴ Así, el modelo de representación deviene el engranaje central de la política climática comunitaria a nivel micromunicipal; un documento laxo o ambiguo en esta esfera desencadena gravísimas asimetrías y riesgos de litigación civil ante impugnaciones basadas en la alteración no consentida del patrimonio.¹²

Representación de Adultos Vulnerables: El Certificado Europeo (Acuerdo del Consejo 2026)

Otro vector normativo europeo que incide directamente sobre la autorización en las juntas de propietarios radica en la protección de las personas físicas que enfrentan deterioro cognitivo o discapacidades severas. El envejecimiento poblacional y la proliferación de propietarios jubilados que residen transfronterizamente (e.g., nacionales suecos o alemanes con inmuebles en España) ha multiplicado los supuestos donde el titular del inmueble carece de facultades para asistir o redactar un modelo de delegación.³³

Históricamente, los familiares de un propietario aquejado de Alzheimer que deseaban votar en su nombre en la asamblea de vecinos debían enfrentarse a laberintos burocráticos, exigiéndoles traducciones juradas y exequátures de los autos de incapacitación dictados en

sus países de origen, lo que en la práctica los privaba de sus derechos.³⁵

Para subsanar esta desprotección, el Consejo de la Unión Europea acordó en marzo de 2026 la posición sobre el Reglamento relativo a la protección de los adultos en situaciones transfronterizas.³⁷ Este texto legal introduce un instrumento revolucionario: el Certificado Europeo de Representación.³⁶

Este certificado, de eficacia transfronteriza y presunción *iuris tantum* de validez, permite al apoderado (ya sea designado de forma preventiva por el propietario antes de perder su capacidad, o por una autoridad judicial foránea) demostrar de manera inmediata sus facultades de representación ante cualquier autoridad administrativa, bancaria o entidad de derecho privado, como lo es la comunidad de propietarios.³⁵ El secretario-administrador de la finca viene obligado por el Reglamento europeo a aceptar el Certificado Europeo de Representación como documento habilitante suficiente para el ejercicio del voto, sustituyendo por completo al documento tradicional de la Ley de Propiedad Horizontal cuando concurren supuestos de vulnerabilidad cognitiva en un marco transnacional.³⁷ El rechazo de este certificado supondría una infracción directa del derecho comunitario y una vulneración de los derechos reconocidos en la Convención de la ONU sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.³⁵

Procedimiento para otorgar la autorización

El procedimiento para otorgar una autorización de representación en la junta de propietarios es, en su arquitectura conceptual, relativamente sencillo, pero requiere de una exquisita atención a los detalles formales, muy particularmente cuando convergen las normativas de protección europeas descritas anteriormente. A continuación, se describen los pasos que se deben seguir para garantizar que la autorización sea válida, jurídicamente inatacable y plenamente eficaz.¹

En términos generales, el procedimiento inicia con la recepción de la convocatoria de la asamblea, la cual debe adjuntar el orden del día detallado.²⁵ Si el propietario prevé su inasistencia, inicia el proceso de delegación seleccionando a un representante de su estricta confianza.¹⁴ La asimetría informativa a menudo lleva a los propietarios a otorgar delegaciones en blanco al administrador, una práctica que, aunque permitida, roza las fronteras del conflicto de intereses y es examinada con extremo rigor por las doctrinas de protección al consumidor si derivan en perjuicios económicos.³

Pasos a seguir para la redacción del modelo

La configuración documental del mandato civil exige disciplina procedimental:

1. **Reunir la información necesaria:** Es preceptivo recolectar y plasmar en el documento los datos identificativos completos del propietario (mandante) y del representante (mandatario). Esto incluye el nombre completo, apellidos, el número del documento de

identidad (DNI, NIE, Pasaporte) y la indicación precisa de la entidad registral sobre la que recae el derecho de voto (número de piso, puerta, local comercial o anexo).¹ Además, debe consignarse de forma indubitada la fecha, hora y carácter de la junta de propietarios objeto de la representación.¹

2. **Redactar el documento siguiendo el modelo estándar:** Aunque la ley no impone un formato oficial tasado, es costumbre emplear los modelos facilitados en las propias convocatorias.²⁵ Al redactar el documento, el propietario debe obrar con prudencia. A tenor de los dictados sobre cláusulas abusivas (Directiva 93/13/CEE), si el modelo es pre-redactado, el usuario debe tachar o anular cualquier disposición que suponga una renuncia genérica a impugnar acuerdos o que exonere al representante de responsabilidad por el ejercicio del mandato.⁸ Es aconsejable incluir instrucciones precisas (voto afirmativo, negativo o abstención) para cada punto específico del orden del día, especialmente en decisiones patrimoniales relevantes.¹⁸
3. **Firmar el documento por el propietario:** El acto de firma perfecciona la declaración de voluntad. En el modelo clásico, la firma debe ser ológrafa.¹ En la vertiente digitalizada amparada por el ecosistema europeo (eIDAS 2.0), la rúbrica se sustituye por la validación mediante firmas electrónicas cualificadas, lo que blinda el documento frente a repudios o alegaciones de falsedad.¹⁰
4. **Entregar el documento al secretario de la comunidad antes de la celebración de la junta:** La eficacia del mandato frente a la comunidad requiere la notificación del mismo. El documento debe obrar en poder de los órganos rectores de la comunidad (el presidente o el secretario-administrador) preferiblemente antes del comienzo del escrutinio.¹ Es sumamente recomendable que la entrega se realice con suficiente antelación para permitir la laboriosa verificación de firmas, la comprobación de la condición de propietario no moroso (lo cual restringe el derecho a voto) y evitar así incidencias disruptivas durante el control de acceso en el reconocimiento de la representación.¹² Las normativas de simplificación administrativa sugieren que la entrega digital (vía correo electrónico o plataformas certificadas) goza de plena validez jurídica.¹⁶

Ejemplos prácticos de autorizaciones de representación

Los ejemplos prácticos son fundamentales para entender cómo debe elaborarse un modelo de autorización, dimensionando los matices que diferencian una gestión ordinaria de un mandato con severas ramificaciones financieras y europeas. A continuación, se presentan dos ejemplos que ilustran situaciones comunes pero cualitativamente dispares en las que se utiliza ineludiblemente este documento.

Ejemplo 1: Autorización para una junta ordinaria

Un copropietario de nacionalidad belga residente en París posee una vivienda en la Costa Blanca española.⁴² Al no poder asistir a la junta ordinaria anual programada, donde se

discutirán cuestiones puramente administrativas como la aprobación de los presupuestos ordinarios del ejercicio, la rendición de las cuentas anuales y la elección rutinaria de cargos (renovación de la presidencia) ⁴⁴, redacta un modelo de autorización designando a un residente de confianza del propio complejo como su representante.

El documento, debidamente remitido en formato PDF con firma electrónica eIDAS, especifica la fecha de la junta y enuncia una delegación genérica para los temas a tratar, asegurándose de que el representante actúe con arreglo a los intereses generales del mantenimiento de la finca.¹ Al tratarse de actos de administración ordinaria sin impacto patrimonial extraordinario, el mandato general es plenamente suficiente y el representante tiene la libertad de votar evaluando el curso de los debates.³ No obstante, el secretario verificará cuidadosamente que el representado no mantenga deudas pendientes con la comunidad, puesto que la morosidad anularía automáticamente su derecho de sufragio delegado.¹²

Ejemplo 2: Autorización para una junta extraordinaria

Supongamos que la administración convoca una junta extraordinaria con el único propósito de aprobar una derrama de 800.000 euros destinada a la instalación de fachadas ventiladas (SATE) y paneles fotovoltaicos, obligados por la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD 2024/1275).¹⁹ Dado que la ley nacional ha sido adaptada para rebajar la mayoría requerida para estas obras de unanimidad a una mayoría de 3/5 o simple ²⁸, el voto de cada propietario se vuelve decisivo.

Un propietario que reside temporalmente en el extranjero y no puede asistir, decide otorgar su representación. Dada la gravedad económica del asunto, el modelo de autorización no puede ni debe ser un "cheque en blanco".¹⁸ En el documento, el propietario identifica meticulosamente el punto exacto del orden del día y emite una instrucción vinculante y cerrada a su representante: *“Otorgo poder a Don [Nombre], con DNI [Número], exclusivamente para asistir a la Junta Extraordinaria de fecha [Fecha] y emitir VOTO FAVORABLE a la propuesta de rehabilitación energética presupuestada en [Importe], denegando cualquier delegación de voto para la contratación de préstamos bancarios colectivos no especificados”*.

Este modelo resulta inatacable. Al ser claro y restrictivo sobre la disposición de fondos, el mandato limita el poder del representante, quien queda inhabilitado legalmente para actuar en sentido contrario a la instrucción taxativa recibida, blindando al propietario frente a extralimitaciones que vulnerarían sus derechos económicos (protegidos indirectamente por el Reglamento Roma I sobre obligaciones contractuales en caso de conflicto por mala praxis del apoderado).³

Errores comunes en la autorización de representación

A pesar de que la mecánica operativa y el proceso de autorización de representación aparentan ser sumamente sencillos, la casuística de los tribunales civiles rebosa de incidentes y

anulaciones derivadas de la deficiente instrumentación de estas delegaciones.¹² Identificar y evitar estos errores es crítico y preventivo para asegurar que la representación sea válida y que los pactos comunitarios estén vacunados contra la impugnación legal.

Errores frecuentes a evitar

1. **No incluir todos los datos necesarios del propietario y del representante:** Omitir el DNI, los apellidos exactos o confundir la identificación registral de la propiedad (por ejemplo, poseer dos plazas de garaje y un piso, pero delegar el voto de forma ambigua sin especificar las fincas) conduce a que la mesa de la junta anule las cuotas de participación asociadas.¹
2. **Falta de firma del propietario:** Un modelo de representación que se entrega impreso con una firma fotocopiada y escaneada que levante sospechas de falsedad puede ser invalidado por la presidencia de la comunidad.¹ La transición a las firmas electrónicas cualificadas bajo eIDAS 2.0 erradica este peligro al proveer trazabilidad forense irrefutable.¹⁰
3. **No indicar la fecha y lugar de emisión del documento:** Si el documento carece de data, y el mandatario exhibe en la asamblea una autorización fechada meses atrás para una junta genérica anterior, el mandato adolece de nulidad temporal. El mandato debe ser inequívocamente sincrónico con la asamblea que se celebra.¹
4. **Ausencia de una descripción clara de los asuntos a tratar en la junta:** Aunque el mandato general es válido, no indicar salvedades permite que el representante apruebe, por ejemplo, obras monumentales o acciones judiciales arriesgadas. Desde la óptica del consumo, la redacción opaca predisuelta por el administrador puede ser impugnada invocando directivas comunitarias sobre cláusulas engañosas.³
5. **Entregar la autorización fuera de plazo o con demérito de derechos europeos:** Presentar la delegación con la asamblea ya constituida interrumpe los procesos de constitución de quórum y puede derivar en su rechazo.¹⁴ Un error gravísimo añadido, a partir de 2026, consistirá en que el secretario de la comunidad rechace el "Certificado Europeo de Representación" de un adulto vulnerable argumentando ignorancia de la normativa comunitaria, lo que acarrearía la nulidad absoluta de la junta por conculcación de los derechos fundamentales protegidos por la UE.³⁵

Preguntas frecuentes

La aplicación combinada de la Ley de Propiedad Horizontal y el entramado jurídico de la Unión Europea suscita constantes interrogantes entre copropietarios y profesionales de la administración de fincas. A continuación, se resuelven de forma analítica las dudas más apremiantes del sector.

¿Qué se necesita para redactar un modelo de autorización?

Para redactar un modelo de autorización jurídicamente apto, se necesita recopilar la

identificación completa del propietario (nombre y documento de identidad nacional, europeo o pasaporte), los datos del representante, la delimitación exacta de la propiedad que motiva el derecho a voto (piso, local), la fecha y hora de la junta objeto de la convocatoria, las instrucciones de voto (si el mandante desea acotar el poder conferido) y, de forma imperativa, la firma del propietario.¹ Esta última puede materializarse de manera manuscrita en formato físico, o mediante certificados digitales cualificados amparados por la infraestructura del Reglamento eIDAS (Reglamento UE 2024/1183).¹⁰

¿Es necesario presentar el documento en persona?

No, bajo ningún concepto es obligatoria la personación del mandante.²⁵ La propia naturaleza del mandato civil consiste en la sustitución física del representado. El documento puede ser entregado a la mesa de la junta por el propio representante en nombre del propietario al momento de pasar lista.¹⁸ Es más, las directrices contemporáneas de modernización societaria y de la propiedad, fuertemente influenciadas por los marcos digitales europeos, avalan plenamente la remisión telemática de la autorización de forma anticipada al buzón oficial de la secretaría de la comunidad, siempre que el envío garantice la autenticidad del emisor (por ejemplo, mediante correos con firma digital) y se realice dentro de los plazos prudenciales establecidos.¹⁶

¿Qué ocurre si la autorización no cumple con los requisitos legales?

Si el modelo de autorización carece de los elementos esenciales (identidad, firma, delimitación del mandato) o no cumple con los requisitos normativos pertinentes (tales como la ausencia de poderes certificados cuando interviene la figura de un adulto vulnerable regulada por el Reglamento del Consejo de la UE de 2026), el secretario administrador y la presidencia de la comunidad tienen el deber orgánico de inadmitir la representación.¹ La consecuencia inmediata es que la cuota de participación del propietario en cuestión no se computará a efectos de conformar el quórum de constitución de la junta, y su voto no engrosará el escrutinio.¹² Si la autorización adolecía de vicios graves y, a pesar de ello, se admitió irregularmente para inclinar una votación, los acuerdos adoptados en dicha junta podrán ser impugnados judicialmente ante los tribunales civiles. Si el litigio involucra a propietarios foráneos con mandato defectuoso, la responsabilidad civil del representante podría estar sometida a los dictámenes del Reglamento Roma I.⁹

¿Se puede revocar una autorización de representación?

Sí, innegablemente.³ El mandato regulado en el Código Civil está cimentado sobre el principio de la libre revocabilidad por parte del mandante. El propietario puede revocar expresa o tácitamente la autorización en cualquier momento anterior o simultáneo a la celebración de la junta.⁴⁷ La forma de revocación tácita más contundente, habitual e incontrovertible en la jurisprudencia española y europea es la mera comparecencia física o telemática del propietario delegante en la asamblea.⁴⁷ En el instante en el que el titular registral hace acto de presencia

ante la mesa de la junta, el mandato conferido previamente a cualquier tercero queda anulado de pleno derecho, restituyéndosele al propietario la facultad soberana e intransferible de emitir el sufragio directo.⁴⁷ Ignorar esta revocación y permitir votar al mandatario frente al propietario presente constituiría una grave infracción legal.¹²

¿Qué tipo de asuntos se pueden tratar con una autorización de representación?

Una autorización de representación goza de una amplitud competencial ilimitada dentro del espectro del derecho de la propiedad. Se puede tratar absolutamente cualquier tipo de asunto que haya sido debidamente incorporado e incluido en el orden del día remitido en la convocatoria de la junta de propietarios.¹

El representante está legitimado para participar en votaciones ordinarias, como la mera aprobación de cuentas de resultados del ejercicio vencido, la designación rotatoria del presidente y vocales, o la aprobación del presupuesto anual de gastos corrientes.³¹ Asimismo, la representación permite intervenir con plenas facultades vinculantes en asuntos extraordinarios de máxima trascendencia patrimonial, tales como la autorización para iniciar acciones judiciales contra vecinos morosos o constructores, la alteración del título constitutivo de la propiedad o, crucialmente en el escenario de la transición ecológica, la imposición de derramas millonarias para la adecuación estructural de los edificios a las imposiciones de cero emisiones ordenadas por la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD 2024/1275).¹⁹

Conclusión

El análisis detallado del modelo de autorización para la representación en las juntas de propietarios permite constatar que este instrumento jurídico, profundamente arraigado en la cotidianeidad de la gestión inmobiliaria y regulado en su estrato básico por la Ley de Propiedad Horizontal española y el Código Civil, ha trascendido de manera irreversible sus originarias fronteras puramente domésticas. La metamorfosis del parque residencial y la incesante dinámica de la integración europea obligan a contemplar esta delegación de voto a través de un crisol normativo sofisticado y multinivel.

La "europeización" de los derechos asociados a la propiedad privada y a la toma de decisiones en entes colectivos no opera mediante la injerencia legislativa directa, sino por la superposición de normativas transversales.⁴⁸ La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, expresada a través de fallos como el C-25/18 (*Kerr*) y el C-485/21 (S.V.), ha redefinido doctrinalmente los cimientos de la propiedad horizontal. Al catalogar la vinculación entre el propietario y la junta como una obligación sustentada en la "materia contractual" y conferir a los copropietarios la inviolable categoría de "consumidores" frente a los gestores profesionales, el mandato civil se sitúa bajo el riguroso escrutinio de las directivas contra las cláusulas abusivas (Directiva 93/13/CEE) y las complejas reglas jurisdiccionales del derecho internacional

privado (Reglamentos Roma I y Bruselas Ia).⁸

De modo paralelo, los colosales retos de la transición ecológica encomendados por el Pacto Verde Europeo y cristalizados en la Directiva EPBD (UE 2024/1275) han rebajado las mayorías necesarias para acometer la indispensable descarbonización y rehabilitación de los edificios.¹⁹ En este contexto, el documento de autorización abandona su naturaleza de mero trámite para erigirse en la herramienta estratégica más poderosa, mediante la cual administradores y promotores de obras aglutinan las voluntades ausentes y aprueban acuerdos de enorme envergadura financiera.¹⁴

Finalmente, las fricciones geográficas y administrativas que históricamente asfixiaban la gestión del derecho de representación quedan neutralizadas por los avances del derecho tecnológico y social comunitario. Las innovaciones consagradas por el Reglamento eIDAS 2.0 (Reglamento UE 2024/1183) impulsan la autenticación y no repudio del voto telemático mediante la identidad digital y la firma electrónica cualificada, erradicando los vicios formales anacrónicos de las rúbricas manuales dudosas.¹⁰ Paralelamente, el encomiable acuerdo del Consejo de la Unión Europea de 2026 para la protección de adultos vulnerables despliega el Certificado Europeo de Representación, garantizando que el declive cognitivo o la incapacidad de los propietarios en escenarios transfronterizos no menoscaben su patrimonio ni su influencia en la asamblea comunitaria, imponiendo una eficacia probatoria *erga omnes* en todo el continente.³⁵

En suma, redactar, entregar y admitir un modelo de autorización para una junta de vecinos exige en la actualidad un rigor documental absoluto, cimentado en la precisión civilista, el respeto irrestricto a los derechos del consumidor y la asimilación del ecosistema regulatorio europeo. Comprender y aplicar este complejo entramado normativo asegura la adopción de acuerdos legítimos, pacíficos y soberanamente blindados frente a la inestabilidad de la impugnación judicial.

Obras citadas

1. La representación en las Juntas de Propietarios - Martell Abogados, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://martellabogados.es/representacion-juntas-propietarios/>
2. Disposición 4615 del BOE núm. 52 de 2026, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4615.pdf>
3. La Representación en una Junta de Propietarios - Administrador de Fincas en Madrid y Guadalajara - Adminfergal, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://adminfergal.es/blog/administracion-de-fincas/la-representacion-en-una-junta-de-propietarios/>
4. Fighting Battles on Behalf of their Members: HOA Standing in Lawsuits with Third Parties, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://hoalaw.tinnellylaw.com/fighting-battles-on-behalf-of/>
5. Spain Property Foreign Ownership: Last Update (2026) - Investropa, fecha de

- acceso: marzo 15, 2026,
<https://investropa.com/blogs/news/spain-foreigner-rights>
6. Buying a House in Spain as a Foreigner: Guide for 2026 - Lawants, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.lawants.com/en/buying-house-spain/>
 7. Principles of European Contract Law - PECL - Trans-Lex.org, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.trans-lex.org/400200>
 8. Overpaying house maintenance bills abroad? You are protected by EU Consumer Directive, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://relex.lt/overpaying-house-maintenance-bills-abroad-you-are-protected-by-eu-consumer-directive/>
 9. Case-law - CURIA - Documents, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=210333&doclang=EN>
 10. eIDAS 2.0 Digital Identity Wallet: Compliance 2026 - Yousign, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://yousign.com/blog/eidas-2-0-digital-identity-wallet-compliance-requirements>
 11. S. V. (Building in co-ownership) - EUR-Lex, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:62021CJ0485>
 12. El voto en la Junta de Propietarios - Ubicae Fincas, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://ubicae.com/el-voto-en-la-junta-de-propietarios/>
 13. EUR-Lex - 52005PC0685 - EN, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52005PC0685>
 14. Here's What Your HOA Should Know About Proxy Voting - RealManage, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://realmanage.com/blog/hoa-proxy-voting/>
 15. Election Proxies & Proxies - Davis-Stirling.com, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://www.davis-stirling.com/HOME/E/Election-Ballots-Proxies>
 16. eIDAS Regulation | Shaping Europe's digital future - European Union, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>
 17. eIDAS 2.0 | Updates, Compliance, Training, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://www.european-digital-identity-regulation.com/>
 18. HOA Elections and Voting | Division of Real Estate, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://dre.colorado.gov/division-programs/hoa-office/living-in-an-hoa/hoa-elections-and-voting>
 19. Energy Performance of Buildings Directive - European Union, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en
 20. Jurisdiction and Applicable Law to Claims Related to the Payment of Contributions to the Budget of an Association of Property Owners for the - City Research Online, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
[https://openaccess.city.ac.uk/id/eprint/23767/1/document%20\(2\).pdf](https://openaccess.city.ac.uk/id/eprint/23767/1/document%20(2).pdf)
 21. Los acuerdos de juntas de propietarios son materia contractual, fecha de acceso:

- marzo 15, 2026,
<https://www.civil-mercantil.com/propiedad-horizontal-gastos-elementos-comunes-acuerdos-junta-materia-contractual-prestacion-servicios.html>
22. EXPLORING THE EVOLUTION OF CONTRACTUAL CONCEPTS WITHIN REGULATION NO 1215/2012 THROUGH CJEU JUDGMENTS, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://journals.lub.lu.se/njel/article/download/25761/22975/68643>
 23. Study on the Rome II Regulation (EC) 864/2007 on the law applicable to non-contractual obligations, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://vss.justice.bg/root/f/upload/40/study-on-the-rome-ii-regulation-ec-8642007-on-the-DS0121229ENN-3.pdf>
 24. Cross-Border Protocols in Insolvencie... | PDF | Bankruptcy | Justice - Scribd, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.scribd.com/document/605298514/Cross-Border-Protocols-in-Insolvencie>
 25. Juntas de propietarios 2026: por qué la agilidad ya no es opcional - IESA, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://iesa.es/la-voz-digital-del-sector/juntas-de-propietarios-2026-por-que-la-agilidad-ya-no-es-opcional>
 26. Overview of Key CJEU Rulings on EU Consumer Protection Law of May 2025, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.insideprivacy.com/consumer-protection/overview-of-key-cjeu-rulings-on-eu-consumer-protection-law-of-may-2025/>
 27. Understanding eIDAS 2.0: Critical Legal Changes Impacting EU Businesses - Signaturit, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.signaturit.com/blog/eidas-2-regulation/>
 28. Financial incentives, skills and market barriers (Article 17) and one-stop shops (Article 18) - annex 2.pdf - Energy, fecha de acceso: marzo 15, 2026, https://energy.ec.europa.eu/document/download/40f29e74-65a6-4a5d-ad1f-c20d9ff75f04_en?filename=Financial%20incentives%2C%20skills%20and%20market%20barriers%20%28Article%2017%29%20and%20one-stop%20shops%20%28Article%2018%29%20-%20annex%202.pdf
 29. Barriers and solutions for homeowners' associations undertaking deep energy renovations of condominiums - TU Delft Research Portal, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://research.tudelft.nl/en/publications/barriers-and-solutions-for-homeowners-associations-undertaking-de/>
 30. Commission Notice providing guidance on new or substantially modified provisions of the recast Energy Performance of Buildings D - AFEC, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.afec.es/documentos/english/communication-2025-6438.pdf>
 31. Cinco cambios legales en las comunidades de propietarios que todo vecino debe conocer en 2026 - Administrador de Fincas en Madrid y Guadalajara - Adminfergal, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://adminfergal.es/blog/administracion-de-fincas/cinco-cambios-legales-en-las-comunidades-de-propietarios-que-todo-vecino-debe-conocer-en-2026/>

32. Disputes Regarding Proxies in HOAs and Condo Associations | ShuffieldLowman, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://shuffieldlowman.com/blog/disputes-regarding-proxies-in-hoas-and-condo-associations/>
33. Council agrees position on EU law to protect vulnerable adults | EEAS - European Union, fecha de acceso: marzo 15, 2026, https://www.eeas.europa.eu/delegations/chile/council-agrees-position-eu-law-protect-vulnerable-adults_en
34. Cross-border inheritance in Spain (for EU-citizens) - Espada Gerlach, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.espadagerlach.com/en/cross-border-inheritance-in-spain-for-eu-citizens/>
35. EU legislative proposal on the protection of vulnerable adults: jurisdiction, applicable law, recognition and enforcement of measures and cooperation - European Parliament, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.europarl.europa.eu/legislative-train/theme-supporting-people-strengthening-our-societies-and-our-social-model/file-eu-legislation-on-the-protection-of-vulnerable-adults>
36. eur-lex.europa.eu, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52023PC0280>
37. European Council agrees position on cross-border protection of vulnerable adults, fecha de acceso: marzo 15, 2026, https://www.alzheimer-europe.org/news/european-council-agrees-position-cross-border-protection-vulnerable-adults?language_content_entity=en
38. EU proposes new rules for cross-border protection of vulnerable adults - The Brussels Times, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.brusselstimes.com/2008647/eu-proposes-new-rules-for-cross-border-protection-of-vulnerable-adults>
39. Protection of adults - European Commission, fecha de acceso: marzo 15, 2026, https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/policies/justice-and-fundamental-rights/civil-justice/civil-and-commercial-law/protection-adults_en
40. Protection of Adults Across Borders - European Disability Forum, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://www.edf-feph.org/protection-of-adults-across-borders/>
41. Voting by Proxy Specific Rules Must Be Followed, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://cooperatornews.com/article/voting-by-proxy>
42. Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens - European Parliament, fecha de acceso: marzo 15, 2026, [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU\(2016\)556936_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU(2016)556936_EN.pdf)
43. Resolving Cross-Border Successions with Assets in Spain: A Legal Challenge - BCVLex, fecha de acceso: marzo 15, 2026, <https://bcvlex.com/en/blog/resolucion-de-sucesiones-transfronterizas-con-bienes-en-espana-un-desafio-juridico/>
44. Spanish Property Laws and How They Affect You - Advocate Abroad, fecha de

- acceso: marzo 15, 2026,
<https://advocateabroad.com/spain/spanish-property-laws/>
45. Homeowners Associations & Horizontal Property Law in Spain | FLJORDAN, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://fljordan.es/en/guide-8-homeowners-associations.html>
46. unalex.eu, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://www.unalex.eu/News/NewsletterSearch.aspx>
47. WEG Law Voting Rights: Rights and Obligations - Ralph Management GmbH, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://www.ralph-hv.de/en/blog/weg-law-voting-rights>
48. A coordinated EU approach to housing | Epthinktank | European Parliament, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://epthinktank.eu/2025/05/21/a-coordinated-eu-approach-to-housing-2/>
49. The Europeanisation of Spanish Administrative Law through the Principle of Legitimate Expectations, fecha de acceso: marzo 15, 2026,
<https://www.uv.es/gadopas/2020.Arroyo.Domenech.Legitimate.Expectations.pdf>