



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

MESA REDONDA
CONVOCATORIA DE LA JUNTA
26-9-2012

1.- ¿Es preciso que la entrega de la convocatoria sea fehaciente?.

No es preciso la fehaciencia, es suficiente con que se acredite o pruebe el envío de la convocatoria.

Sería conveniente que en Junta General se aprueba, por mayoría simple, cuál va a ser el sistema válido de notificaciones de todo tipo.

No obstante, se aconseja la fehaciencia en caso de comuneros conflictivos.

2.- ¿Es válida la convocatoria por correo certificado con acuse de recibo? ¿Se exige una formalidad concreta?.

Dado que no se exige la fehaciencia en la entrega de la convocatoria, es válido el sistema habitual de notificación que venga utilizando la Comunidad de Propietarios, como puede ser el buzoneo, la carta certificada con acuse de recibo.

Por tanto, es suficiente una carta certificada con acuse de recibo cuyo aviso fue dejado en lista.

La STS 19-9-2007 afirma que *“Con reiteración esta Sala ha señalado que nada impide, tanto desde el punto de vista sustantivo (art. 15, párrafo segundo, LPH), como probatorio, que se pueda considerar acreditado haber tenido lugar la citación de un comunero a la Junta general, aunque no conste la fehaciencia del conducto notarial o del correo certificado con acuse de recibo, siempre que se den determinadas circunstancias y entre ellas la de **que se trate de un sistema habitual de comunicación** entre la Comunidad y los comuneros sin queja o protesta de sus integrantes (SSTS 13 de marzo 1997; 10 de julio 2003; 22 de marzo 2006). Lo que se pretende es dinamizar la vida de la comunidad y evitar que la pasividad de los copropietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, propugnando un*

criterio flexible en esta y en otras cuestiones en armonía con las directrices de la propia Ley, entre ellas el logro de una convivencia normal y pacífica presidida por la idea de justicia y la atención a las necesidades de la colectividad (STS 5 de mayo de 2000). Se trata, en definitiva, de armonizar los derechos de los comuneros con los de la propia comunidad, y ello permite, sin duda, dotar de eficacia situaciones que aun alejadas de un formalismo extremo, no causan indefensión ni perjuicio a los comuneros, como es el caso contemplado en la sentencia de 28 de febrero 2005 , en la que se toma en consideración el hecho de que no se hubiera formulado objeción alguna a los acuerdos adoptados, con base en que se tomaron sin cumplimentar las reglas de la unanimidad o la mayoría que, según los casos, exige la L.P.H, o en cualquier otra causa determinante de su nulidad, al fundamentarse exclusivamente en un defecto de convocatoria a la Junta y no en la entidad o contenido del propio acuerdo.”

3.- ¿Es válido el sistema de convocatoria a Junta por el "buzoneo"?

Dado que no se exige la fehaciencia en la entrega de la convocatoria, es válido este sistema siempre que se pueda acreditar/probar (por ejemplo, con la testifical del Conserje) que así se convocó a la mayoría de los propietarios, pues no tiene sentido que uno sólo no la recibiera.

4.- ¿Se puede acordar en Junta General que sea obligatoria la convocatoria por email?

Pese a que la LPH no la contempla, es válida la convocatoria por este medio.

Es posible aprobar en Junta General que las convocatorias y notificaciones en general se realicen por email, pero sólo a los asistentes que voten a favor de dicho acuerdo.

No se puede obligar a ello a los propietarios que votaron en contra de dicho acuerdo, porque no todos los propietarios disponen de ordenador o de email.

Se puede utilizar este medio si el constituye un sistema habitual de comunicación (SAP Sevilla 11-11-2010).

5.- ¿Qué ocurrirá si no contiene la convocatoria la relación de deudores?

Viene exigido en el art. 16.2 LPH y supone la privación del derecho del moroso a consignar la deuda y votar en la Junta.

Constituye un requisito formal que supondría la estimación de la demanda de impugnación de acuerdo.

6.- ¿Se puede celebrar una Junta Ordinaria si el propietario recibió la convocatoria por correo cuatro o cinco días antes de su celebración?



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

Este plazo se interpreta de modo muy flexible, de tal manera que la STS 26-4-2010 establece que debe tomarse como fecha de citación la del día en que la notificación de la convocatoria llega al domicilio del destinatario, pese a que su ausencia impidiera la entrega efectiva, a fin de no dejar al arbitrio y a la voluntad exclusiva el comienzo del cómputo del plazo legal.

7.- ¿Pueden realizar directamente la convocatoria la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación o sólo en defecto del Presidente?

La jurisprudencia se muestra dividida en este punto, pues un sector opina que dado que el art. 16.1 pese a que utiliza la palabra “en su defecto”, también utiliza la preposición “o” que implica una alternativa, no subsidiariedad, la convocatoria la podrían realizar directamente los propietarios que reúnan dicha mayoría O cuotas de participación.

De hecho, el art. 19.2 establece que *“El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:*

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido. (...)”

8.- Si un grupo de propietarios que reúnan el 25% de las cuotas de la Comunidad convoca una Junta Extraordinaria, ¿podría el Presidente convocar otra en la misma fecha y alterar el orden del día haciendo prevalecer la suya sobre la del resto de convocantes?

La SAP Madrid 16-10-2007, en el que el Presidente realizó una convocatoria el mismo día pero con un orden del día distinto, consideró que esta posibilidad constituye una conducta abusiva, adoptada en fraude de ley.

9.- ¿Puede un moroso o grupo de morosos pedir como parte de un 25% de propietarios y cuotas al Presidente la realización de convocatoria extraordinaria?

Por supuesto, la única prohibición legal es para votar e impugnar los acuerdos, en cuyo caso deberán incluirse en la convocatoria como propietarios morosos.

10.- La no comparecencia del Presidente a las Juntas convocadas por la vía del art. 16.1 LPH por la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, ¿qué problema plantea?.

La convocatoria es válida y la ausencia del Presidente puede ser sustituida por el Vicepresidente.

El problema viene dado porque el art. 19.3 LPH establece que *“El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes.”*

Y añade que será subsanable el acta siempre que la diligencia de subsanación, *“... se encuentre firmada por el presidente y el secretario. ...”*

11.- ¿Debe el Presidente incluir en el orden del día cualquier punto solicitado por un comunero conforme al art. 16.2, párrafo 2º LPH o tiene facultad para rechazarlo?.

El Presidente está obligado a incluirlos “en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre”, dice el art. 16.2 LPH, sin que pueda diferir su inclusión a otra de carácter extraordinario.

En un foro abierto con el mismo título, coordinado por Vicente Magro, se llegó a las siguientes conclusiones por unanimidad de los Magistrados consultados:

1.- La no inclusión en el orden del día de un punto interesado por un comunero al Presidente no determina la nulidad del resto de acuerdos adoptados.

2.- El comunero podría asistir a la Junta y reiterar la petición que ya dedujo al Presidente y no fue atendida y es ante la negativa a incluirlo el día de la Junta cuando podrá presentar una demanda por el cauce del juicio ordinario para solicitar al Juez que acuerde incluirlo. Ello no le impide acudir al juez directamente, sin embargo.

3.- Si el propietario tiene la capacidad legal (por representar el 25 por 100 de las cuotas de participación) o social suficiente (para reunir la cuarta parte de propietarios o los necesarios hasta alcanzar aquella cuota de participación), podría promover una convocatoria –art. 16.1 LPH- de la Junta de Propietarios

4.- En todo caso, los Presidentes no están obligados a admitir todas las peticiones que se les presenten, sino solo aquellas relativas a materias propias de la competencia de aprobación de la propia Junta, rechazándose las impertinentes, inútiles o infundadas. La propuesta ha de ser de un tema de interés para la Comunidad.

5.- Podría también presentarse una medida cautelar ante el juez civil para que acuerde la inclusión del punto en el orden del día, ya que no es procedente que se incluya en trámite de ruegos y preguntas.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

12.- ¿Es obligatorio incluir en el orden del día un punto relativo a “Lectura y aprobación del acta de la Junta General anterior” y la expresión “Ruegos y Preguntas”?

a) Lectura y aprobación del acta de la Junta General anterior.

Se trata de una simple lectura, pero no aprobación en ningún caso de acuerdos que ya fueron debatidos asumidos y aprobados, que no pueden ahora ser modificados.

Dado que la LPH no exige la inclusión de este punto en el orden del día, no resulta obligatorio, dado que el art. 19.3 LPH prevé un mecanismo de subsanación del acta defectuosa.

b) Ruegos y preguntas.

La STS 18-3-2010 afirma que “... *no resulta exigible un grado de detalle exhaustivo en el orden del día, de tal manera que en la Junta se pueda tratar cualquier cuestión que resulte consecuencia directa de lo expresado en aquél, ...*”

Y la STS 28-6-2011 afirma que “El orden del día era suficientemente expresivo, bastando con hacer constar las materias que se debían tratar en la Junta sin que se exigiera con rigor la exposición previa de todos los datos precisos para la deliberación.”

En el acta, establece el art. 19.1,f) que se incluirán “f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, ...).” La STS 2-10-2008 establece que no es posible incluir en el acta opiniones u observaciones distintas del sistema de votación.

Dado que no lo obliga la LPH, sería posible suprimir el turno de ruegos y preguntas, pues debe quedar claro que no pertenece al acta.

Vicente Magro recomienda por “empezar por excluir el turno de ruegos y preguntas en la celebración de las juntas de propietarios para ir acabando con una costumbre no avalada por la LPH y que, como hemos señalado, solo sirve para prolongar innecesariamente las juntas de propietarios, obligando a que permanezca el profesional administrador de fincas en la sede del lugar donde se celebró la junta sin que tenga sentido profesional y legal su presencia. Ello es así, porque no podría hacer

constar en el acta lo que allí se comentara, ni aunque los comuneros se lo solicitaran, ya que no tiene ningún efecto ni consecuencia jurídica lo que allí se haga constar. Hasta la fecha se ha seguido haciendo como una especie de concesión a los comuneros, pero resulta que al haberse convertido en una costumbre los comuneros aprovechan este momento para plantear temas no previstos, exigen, además, que consten sus comentarios en el acta, en algún caso se solicita, de forma ilegal, que se traten temas y que se adopten acuerdos, bajo el arma de la ignorancia o el atrevimiento de la mayoría. Por ello, ni aun con el respaldo de una mayoría, por muy calificada que esta sea, no es viable tratar estos temas en este ficticio momento que proponemos comience a ser desterrado de las juntas, o bien que se circunscriba a un debate interno con exclusión de la necesidad de que los administradores de fincas deban permanecer en algo que puede permanecer a la esfera interna o privada de la comunidad.”

13.- ¿Se puede aprobar un acuerdo no incluido en el orden del día?.

La STS 15-6-2010 afirma que no es posible someter a votación un acuerdo no incluido en el orden del día, ni siquiera por la concurrencia de "particulares circunstancias", pues no resulta ser un argumento consistente para declarar la validez de un acuerdo que fue adoptado con vulneración de normas imperativas. Una solución diferente abriría la posibilidad a que en las Juntas se pudieran tomar decisiones respecto de las que ningún conocimiento previo tuvieron los copropietarios, tras considerar, como aquí hace la Audiencia, que existen especiales circunstancias para ello, lo que conllevaría una evidente inseguridad.

14.- ¿Se puede aprobar un acuerdo, no incluido en el orden del día, en el turno de ruegos y preguntas?.

Dicho acuerdo no es válido aunque se apruebe por unanimidad.

La STS 12-1-2012, en la que se aprobó en el capítulo de ruegos y preguntas un acuerdo para la instalación de un grifo comunitario y pileta de desagüe, establece que *“Se reitera como doctrina jurisprudencial que la convocatoria para la celebración de juntas de propietarios exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fijen en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios.”*

Se trata de un acuerdo anulable, no nulo de pleno derecho, con lo cual el propietario que votara a favor no puede impugnarlo judicialmente.