

# ***Convocatorias y acuerdos de las Juntas de Propietarios: su notificación e impugnación***

ALFONSO OLMEDO GONZÁLEZ  
*Profesor de Dº Procesal.  
Facultad de Derecho.  
Universidad de Valladolid.*

## **A) INTRODUCCIÓN.**

En las Comunidades de propietarios concurren una pluralidad de personas que constituyen un colectivo unido por unos intereses comunes y por unos recíprocos derechos y obligaciones.

Este conjunto de propietarios componentes de la comunidad deben adoptar decisiones o acuerdos colectivos en todas las vicisitudes que atraviere (constitución, vigencia, extinción), por ello se hizo necesario establecer un método para tomar tales acuerdos.

En nuestro Ordenamiento Jurídico tal sistema lo estableció la Ley 49/ de 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal que ha sido modificada parcialmente por las Leyes 2/1988 de 23 de febrero, 3/1990 de 21 de junio y 10/1992 de 30 de abril.

De la normativa contenida en dicha Ley se desprende que el órgano supremo de la Propiedad Horizontal, a través del cual se manifiesta la voluntad de los propietarios individuales, y en el que radican las facultades rectoras de este régimen jurídico, para el mejor logro de los intereses comunes, es la Junta de propietarios.

Pues, bien, es a las reuniones de ésta junta a lo que nos vamos a referir en nuestra exposición incidiendo fundamentalmente en la convocatoria, a la citación y a la notificación de los acuerdos adoptados en la misma a los ausentes, a efectos de la posible impugnación de los mismos.

## **B) CONVOCATORIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.**

La reunión de un colectivo de personas, en nuestro caso, los copropietarios de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, requiere normalmente una

citación previa de los mismos, por lo que hay que proceder a la convocatoria de la junta. El único caso en que podrá reunirse la junta sin convocatoria será cuando concurren todos los propietarios y así lo decidan, supuesto que en la actualidad solo tiene lugar en los casos de propiedad horizontal con pocos propietarios y en lo que existan relaciones de amistad o familiares. En los demás casos, tipo normal de esta propiedad en las grandes ciudades, hay que exigir el cumplimiento de los requisitos legales.

### **B.1) QUIEN PUEDE CONVOCAR.**

Según la L.P.H., ésta debe hacerse ordinariamente por el presidente, pero permite también que sea solicitada por la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos un 25% de las cuotas y si su petición no es atendida por el presidente, autoriza que la convoquen los "promotores de la reunión". Al usar la forma disyuntiva de "número de propietarios" o "representantes del 25% de las cuotas" puede darse el caso que si uno solo de los copropietarios ostenta ese 25% de participación pueda ser solicitante de la Junta, y en su caso convocante de la misma.

### **B.2) CONTENIDO DE LA CONVOCATORIA.**

#### 1.- Indicación de los asuntos a tratar.

1º) En la junta anual ordinaria. En ella, que se ha de reunir una vez al año, se han de fijar entre los asuntos a tratar necesariamente:

- a) *La aprobación de los presupuestos.* La obligación de contribuir a los gastos, que tiene cada propietario, con arreglo a su cuota de participación, no es una exigencia ciega y sin garantía (artículo 9.5) sino que ha de ser objeto de un presupuesto (art.15) preparado con la debida antelación por el administrador (artículo 18, número 2), en el que se somete a la junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a aquéllos.

Los gastos que se han de incluir en el presupuesto ordinario son solo los generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Recordamos que el artículo 13-2º, señala, que corresponde a la junta de propietarios aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles.

Por último señalar, en este punto que la creación de un fondo de reserva por la junta de propietarios para satisfacer los gastos comunes ordinarios, es acuerdo que no precisa unanimidad sino mayoría por comprenderse en el artículo 16 número 2 de la Ley.

- b) *Aprobación de cuentas.* Corresponde a la junta anual ordinaria aprobar las cuentas correspondientes (artículo 13.2 L.P.H.).

El administrador, es un mandatario de los propietarios, con un mandato concreto y determinado, y en consecuencia no puede eximirse de la obligación que le impone el artículo 1.720 del Código Civil de dar cuenta de sus operaciones y abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aun cuando lo recibido no se debiera al

segundo. Para el cumplimiento de esta obligación de rendir cuentas debe tener a disposición de los titulares, la documentación de la Comunidad (artículo 18.5 LPH).

2º) En las juntas extraordinarias. Estas pueden ser tantas cuantas se juzguen necesarias, puesto que pretender reducir el número de juntas a celebrar en un año a un número determinado, sería tanto como cercenar el legítimo derecho de los propietarios a deliberar, cuantas veces lo estimen necesario.

En la convocatoria de las mismas no basta con poner en el orden del día asunto generales", ni "estudio de la situación actual de la junta o de la situación de la comunidad" u otras fórmulas vagas semejantes, sino que hay que extender la convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, sin cuyo requisito adolecerían de vicio de nulidad los acuerdos de la junta que se refieran a asuntos no incluidos en el orden del día.

## II.- Lugar, día y hora en que se celebrará la junta.

Nada dice la ley sobre el lugar de celebración de la junta, salvo que debe indicarse en las citaciones. Por tanto, su omisión, puede dar motivo a la impugnación de la citación por falta de un requisito esencial.

La sentencia del Juzgado de Distrito de Barcelona, de fecha 9 de julio de 1971 dice que: " ... la L.P.H. no prevé nada, sobre cual haya o deba ser el lugar en el que hayan de celebrarse tales juntas, hay que convenir que solo por muy fundadas razones, cabrá la anulación de la junta por defecto del lugar de celebración, justificada en los casos en los que con ello se pretendiera obstaculizar la normal asistencia de los copartícipes o quizás en algún supuesto de pareja significación...".

La junta se celebró en el vestíbulo de la escalera y se consideró válida.

El auténtico problema puede surgir en inmuebles donde la mayoría de los propietarios deciden celebrar la junta en otra población (supuesto conocido por nosotros en poblaciones de veraneo), por mayor comodidad para ellos, pero con la grave incomodidad que supone el desplazamiento de los propietarios que viven en la misma ciudad donde el inmueble radica. Opinamos, que el grave obstáculo que a la normal asistencia de alguno de los copartícipes supone la celebración en población distinta de donde radica el inmueble, es causa bastante para impugnar la validez de tal junta.

Otro supuesto es, la celebración en algún lugar fuera del inmueble (un cine, un lugar de reuniones, etc.) pero dentro de la misma población. En este caso habrá de examinarse con mayor rigor, si la elección del lugar es un grave obstáculo a la asistencia de algún copropietario.

Finalmente, si la junta se celebra en el mismo inmueble, no puede alegarse como grave obstáculo para la asistencia, la circunstancia de vivir en otra población o nación o la grave incomodidad o incluso imposibilidad de desplazamiento desde el domicilio particular de un copropietario hasta el inmueble.

Por último señalar que es conveniente, para evitar problemas de este tipo, prever el lugar de celebración, en los Reglamentos de Régimen interior de las comunidades, cuando se redacten los mismos. Y que en comunidades grandes y algunas de nueva construcción suele reservarse en la planta baja o semisótano locales destinados a tales efectos.

### **B.3) EXAMEN ESPECIAL DE LOS PLAZOS DE LA CONVOCATORIA.**

Una innovación introducida por la Ley 2/1988 de 23 de febrero, agilizó el sistema anterior previsto para la segunda convocatoria en los casos que no pudiera celebrarse la junta en primera. Antes solo se permitía en el texto de los artículos 15 y 16, citar a la junta en primera convocatoria y frustrada ésta, volver a convocar para la segunda. En la actualidad una vez modificados sendos párrafos de dichos artículos, el sistema, en síntesis, es el siguiente:

#### I.- En la junta anual ordinaria.

La citación se hará al menos con seis días de antelación (artículo 15, último párrafo). Se discute si debe excluirse del cómputo los días festivos e inhábiles, estando a favor de tal exclusión FUENTES-LOJO Y VENTURA-TRAVESET, dando éste último, los siguientes argumentos: a) que en toda interpretación, debe ampliarse lo favorable y así se da el máximo de defensa a los propietarios y b) porque normalmente los propietarios no tendrán acceso a los datos expuestos (recibos, comprobantes, etc.) mas que en días hábiles, máxime, si éstos se encuentran como es muy frecuente en despachos profesionales u oficinas del administrador.

El plazo de 6 días se contará desde que el presidente notifica a los propietarios por escrito.

Si en la citación se prevé primera y segunda convocatoria, debe transcurrir entre una y otra un intervalo mínimo de media hora. No vemos inconveniente en que se convoque con un intervalo de más de 24 horas, pues el texto legal así lo permite, incluso, el intervalo entre una y otra puede ser de varios días. Sin embargo, no dudaríamos en admitir la posibilidad de la impugnación, si se demostrase o se dedujere, que el intervalo se llevo a cabo para evitar la votación de determinados titulares, conociendo previamente que les era imposible concurrir a la junta por cansancio, enfermedad u otra causa.

Si en la citación no se previó la segunda convocatoria y no se celebró la primera, debe existir una nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera. Existe, sin embargo, una diferencia, la antelación no será como en la primera de al menos 6 días sino solamente con una antelación de 3 días a la fecha de la reunión (plazo que entendemos taxativo fijo e inamovible, a pesar de las dudas de algún tratadista) y también con una adición debe ser convocada dentro de los 8 días siguientes a la fecha de la junta no celebrada.

O sea que entre la primera y la segunda convocatoria en el caso de no proveerse esta segunda en la primera citación debe mediar un mínimo de 3 días y un máximo de 11.

#### II.- En las Juntas Extraordinarias.

La citación debe efectuarse con la antelación que sea posible para que pueda llegar al conocimiento, de todos los interesados (artículo 15, último párrafo)

Para las segundas convocatorias rigen las mismas normas que son aplicables con la misma rigidez que en las juntas ordinarias. Dos comentarios finales. En la citación para la segunda convocatoria debe indicarse claramente y de nuevo, el día, hora y lugar, y la aclaración "no habiéndose celebrado en primera convocatoria por falta de quorum"

El texto utiliza los términos imperativos: "se reunirá la junta en segunda convocatoria" y "deberá ser convocado", lo que parece hacer obligatoria la convocatoria en segunda, si no hubiese existido quorum para la primera. Con ello se sale al paso del recurso cómodo de olvidarse de segundas convocatorias y acudir a una nueva convocatoria en primera.

### **C) CITACIÓN PARA LAS REUNIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.**

Analizados en el epígrafe anterior los distintos plazos, expondremos a continuación la forma en que deben hacerse las citaciones, a quién y en que lugar.

#### **C.1) FORMA DE LAS CITACIONES.**

Señala el párrafo segundo del artículo 15 LPH después de la reforma, que: "... las citaciones se entregarán por escrito en el domicilio en España que hubiese designado cada propietario y en su defecto, en el piso o local a él perteneciente."

La citación, por tanto, debe ser por escrito. Es aconsejable que la citación se haga por duplicado recogiendo la firma, bien del propio interesado o de un familiar, empleado, arrendatario o incluso el portero del inmueble (si no se encuentra a nadie en el piso o local) advirtiéndole la obligación de hacerla llegar al destinatario.

Puesto que la Ley sólo exige que las citaciones se entreguen por escrito, admite la doctrina y la jurisprudencia, con gran amplitud que no se requiere la forma fehaciente (requerimiento notarial o intervención judicial) valiendo por tanto la entrega manual con firma de duplicado, y aún a veces se ha admitido la fijación en el tablón de anuncios del vestíbulo (A.P. Madrid, 25 de marzo de 1977 y A.P. Barcelona, 9 de febrero de 1989) aunque se ha rechazado la validez de las citaciones depositadas en buzones del correo del inmueble por no ser el lugar designado por los propietarios, ni su propio piso o local.

En principio debe desecharse por insuficiente el procedimiento de citación por simple carta, sin garantía alguna de su entrega, ya que incumbe la prueba de la entrega a quien hizo la convocatoria (artículo 1214 del Código Civil). Indudablemente en supuestos en que exista el mínimo temor a alguna cuestión litigiosa, lo aconsejable es hacerlo en forma fehaciente. De todas formas la jurisprudencia general se muestra benévola con este tipo de notificaciones.

La Sentencia del T.S. de 16 de junio de 1988, admite la junta que es convocada por el presidente a través del administrador de la Comunidad, firmando éste último, y distingue entre el acuerdo de la convocatoria, que ineludiblemente corresponde al Presidente y el llevar a la práctica este acuerdo, que puede hacerlo el Secretario o Administrador por delegación de aquél.

En todo caso, pues, la citación debe ir firmada por el presidente, por el secretario o administrador por delegación de aquél o por los propietarios promotores.

## **C.2) LUGAR DE LA NOTIFICACIÓN.**

La notificación, después de la reforma operada por la Ley 2/88 de 23 de febrero, debe realizarse en el domicilio en España que hubiera designado cada propietario y en su defecto en el piso o local a él perteneciente.

Creemos que en ambos casos la intención del legislador reside en dar mayores facilidades para la entrega de citaciones ya que en el texto primitivo no se ceñía a España la designación de un domicilio, y piénsese ahora la cantidad de extranjeros que pueden ser copropietarios, sobre todo de apartamentos en zona de playa o residenciales.

Con ello se ha solucionado la duda que anteriormente existía sobre si era necesario fijar un domicilio en la misma localidad del inmueble o la postura totalmente contraria que admitía fijar un domicilio en el extranjero. El texto legal sigue una postura intermedia y admite como domicilio de notificación el fijado, siempre que esté en España, es decir en cualquier punto del territorio español.

Si el propietario no hubiese designado domicilio, la citación se hará en el propio piso o local a él perteneciente. La novedad es la admisión de la notificación en el local (antes se decía solamente piso).

La fijación de un domicilio a efectos de citación tiene como base la sentencia del T.S. de 15 de diciembre de 1994, según la cual para "los efectos procesales, no se entiende por domicilio exclusivamente el real y efectivo o de hecho, sino que lo es también el que las partes hayan fijado en el contrato.

La sentencia del mismo Tribunal de 15 de diciembre de 1995, clarifica que el requisito del domicilio tiene la doble finalidad de garantizar al que haya de recibir la notificación o citación, el oportuno y exacto conocimiento de lo que se le notifica, al mismo tiempo que asegura al que hace la citación o requerimiento contra las dilaciones y entorpecimientos que por razón de los cambios de residencia o mala fe sufrirán los trámites procesales o de procedimiento"

Aún en los casos en que la designación de domicilio sea equivocada o falsa o en que las calles o edificios hayan desaparecido o se hayan transformado o hayan variado su nombre o numeración, lo mismo que cuando el notificado haya cambiado de residencia etc. se sobreentiende que sigue subsistente el domicilio fijado.

Nos podemos plantear después de la reforma de la Ley, las dos cuestiones siguientes:

- 1) ¿Sería válida la citación hecha en el piso o local, si el domicilio designado antes de la reforma lo hubiese sido en el extranjero?.
- 2) ¿Habría que proceder en éste supuesto a practicar un nuevo requerimiento al efecto?

Nuestra opinión es que ya antes de la reforma, el domicilio a efectos de la citación, tenía que ser siempre en España, porque ha de regir el principio de territorialidad, por lo cual, si se hubiese señalado en el extranjero, la citación sería válida si se efectuase en el piso o local. De ahí que no sea preciso el requerimiento previo.

Recomendamos, sin embargo, se efectúe el requerimiento para mayor seguridad.

¿Podría constituir una excepción al principio expuesto el hecho de que el extranjero sea ciudadano de un país que forma parte de la Comunidad Económica Europea?

Hoy por hoy, entendemos que no. No hay que olvidar, que el precepto es tajante en este particular y fue introducido, además expresamente para evitar los inconvenientes que se producen para poder celebrar la junta de propietarios, notificar los acuerdos y efectuar las reclamaciones a los morosos.

No conocemos por otra parte, norma comunitaria o directiva de la C.E.E. que permita sostener otra tesis.

#### **D) ASISTENCIA A LAS REUNIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.**

La convocatoria tiene por finalidad que los distintos propietarios de los pisos y locales asistan a la junta y contribuyan a formar la voluntad colectiva de la Comunidad.

Conforme señala el artículo 14 L.P.H., la asistencia de los propietarios puede ser:

##### **D.1) PERSONAL.**

Nadie como el mismo propietario puede tutelar sus intereses, manifestar lo que conduce a la buena marcha de la administración de la comunidad e incluso convencer a los demás.

##### **D.2) POR REPRESENTACIÓN.**

Puede ocurrir que el propietario no pueda acudir por incapacidad, ausencia, enfermedad, o simplemente por querer delegar su representación en otra persona. La representación puede ser: a) Legal, como la del menor sujeto a patria potestad. b) La de las personas jurídica, por medio de sus órganos de representación o c) voluntaria, bastando para acreditarla un escrito firmado por el propietario.

No es obligatorio incorporar al acta o transcribir en la misma los documentos acreditativos de las representaciones otorgadas (S.T.S. 25 de febrero de 1988) sin perjuicio del derecho de los propietarios a hacer constar su oposición en el propio acta a las representaciones admitidas por el presidente.

Si algún piso perteneciera a distintos propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas. Si se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponde al nudo propietario, quien salvo prueba en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de acuerdos que exijan unanimidad o de obras extraordinarias o de mejoras.

#### **E) FORMACIÓN DE LA VOLUNTAD COLECTIVA DE LA COMUNIDAD. SISTEMAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

Los acuerdos de la junta se pueden adoptar por unanimidad, cuando así lo exija la ley, o por mayoría, y caso de faltar ésta por resolución judicial.

### **E.1) ACUERDOS QUE REQUIEREN UNANIMIDAD. NOTIFICACIÓN FEHACIENTE DEL ACUERDO. LA UNANIMIDAD TÁCITA.**

Se precisa esta unanimidad para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos (artículo 16.1 LPH).

Además expresamente se exige la unanimidad para la validez de los siguientes acuerdos:

- a) Caso de división material de pisos o locales para formar otros más reducidos o independientes o de aumento por agrupación de otros colindantes, del mismo edificio, o disminución por segregación de alguna parte, cuando estén afectados los elementos comunes (artículo 8)
- b) Los acuerdos para la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes que por afectar al título constitutivo, se deben someter al régimen establecido para las modificaciones del mismo (artículo 11)
- c) En el caso del artículo 21 número 2 cuando se trate de convertir la propiedad horizontal en propiedad o copropiedad ordinaria ya que para ello será previa escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad en que conste la transmisión a un solo propietario o a varios por-indiviso Fuentes-Lojo, cita a modo de ejemplo los siguientes supuestos de acuerdos que exigen unanimidad:
  - 1) La pretensión de que se varíen las cuotas de participación de cada propietario.
  - 2) Construcción en elementos comunes y elevaciones de nuevas plantas.
  - 3) División del piso en nuevos apartamentos.
  - 4) Supresión de servicios en el inmueble.
  - 5) Prohibición de tener animales en los pisos.

La jurisprudencia añade a estos supuestos los siguientes: Abrir huecos o puertas en fachadas principales, edificaciones en patios o jardines, conversión de tejados en terrazas etc...

Una importante cuestión que resuelve también la ley es la planteada cuando ante un acuerdo que exige unanimidad, votan en este sentido todos los presentes y representados pero el quorum de asistencia y participación no era de todos los copropietarios y del 100% de las cuotas. En este caso el artículo 16 LPH establece la posibilidad de conseguir lo que la doctrina denomina unanimidad tácita o consentimiento presunto, distinguiendo entre la presencia física y la presencia legal de los no asistentes, notificados con posterioridad y siempre que se cumplan todos los siguientes requisitos, a saber:

- a) Citación en regla a todos los propietarios en el domicilio que hayan designado en España, en otro caso se les deben notificar en el piso o local correspondiente.
- b) Celebración válida de la junta.
- c) Aprobación por unanimidad de los asistentes del acuerdo o acuerdos de que se trate.
- d) Notificación a los no asistentes de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes.

Aunque el término de la ley "notificación fehaciente" parece terminante, la jurisprudencia en general se muestra benigna, distinguiendo entre la formal



notificación fehaciente (la realizada por notario o en acto de conciliación) y la fehaciencia de la notificación. Así se admite como notificación fehaciente no solo la realizada por vía notarial o judicial o en acto de conciliación, sino también la llevada a cabo por medio de convocatoria publicada en el boletín de anuncios instalado en el inmueble (Sentencia 28 de febrero de 1971 AP de Madrid) por telegrama (S. 29 de enero 1979 AP Alicante) por simple carta si a ella contesta el destinatario (S. 12 de febrero de 1970 AP Madrid) e incluso el propio T. S. en sentencia de 25 de 1983 admite la notificación por el Secretario, "con lo que el recurrente tuvo conocimiento de lo acordado con fehaciencia, que no ha de ser necesariamente con intervención notarial o judicial".

A su vez, la notificación detallada no precisa la transcripción literal en el documento que sirva de notificación, sino que basta con que se haga saber de una manera fehaciente el acuerdo con palabras suficientemente expresivas y sin dar lugar a confusión o equívocos (S.T.S 10 de abril de 1981).

- e) El transcurso del plazo de un mes, a contar desde dicha notificación sin manifestar en la misma forma sin discrepancia. La Ley, dando cumplida satisfacción a las exigencias de la realidad y de la crítica que habrá puesto de manifiesto que la asistencia de un solo propietario negligente era suficiente para entorpecer acuerdos de indudable necesidad común, no ha dudado en dar un paso más en atender los intereses de la mayoría dando cabida en la Ley, al consentimiento presunto.

## **E.2) ACUERDOS QUE REQUIEREN MAYORÍA. MAYORÍAS CUALIFICADAS. ESPECIAL REFERENCIA A LOS ACUERDOS PARA SUPRIMIR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

En relación con los acuerdos mayoritarios debemos decir que la regla general es la del artículo 16.2 de la L.P.H., que podemos considerar de carácter residual en cuanto que excluyendo los que requieren unanimidad, dispone que para la validez de los demás acuerdos, bastará el voto de la mayoría total de los propietarios, que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Esta mayoría de doble cómputo de personas y participaciones queda reducida en segunda convocatoria a mayoría de asistentes, que a su vez ostenten más de la mitad de las cuotas presentes.

Sin embargo, hay que añadir que junto a esa mayoría que para ambas convocatorias podemos calificar de ordinaria, hay varios artículos en la Ley que exigen para determinados acuerdos Mayorías especiales.

Estos supuestos son:

- a) El del artículo 9 LPH, que ordena a cada propietario consentir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes, acordados por las cuatro quintas partes de los propietarios, o sea por el 80% de ellos teniendo derecho a que la comunidad le resarza de daños y perjuicios.
- b) Acuerdos para suprimir barreras arquitectónicas. Mayoría especial introducida por la Ley 3/1990 de 21 de junio que modificó la regla 1 del artículo 16, referido a la exigencia de unanimidad cuando se trate de modificar el título constitutivo, estableciendo una excepción "cuando tenga por finalidad la supresión de

barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y movilidad de personas con minusvalía", bastando en este caso el voto de las 3/5 partes del total de los propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación. Y, por último c) Acuerdos para mantener el derecho de tanteo y retracto en comunidades anteriores a la LPH (Disposición transitoria 2) que por su mismo carácter consideramos de misma aplicación y que exige una mayoría que represente al menos el 80% de los titulares.

## **F) IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS CONTRARIOS A LA LEY O A LOS ESTATUTOS.**

El régimen de mayoría tiene como límite el contenido de lo pactado, y por lo tanto si el acuerdo aún tomado por mayoría perfectamente computado, es ilegal, no debe prevalecer.

No obstante, es conveniente hacer una precisión, si el acuerdo contraria una norma imperativa o prohibitiva no contenida en la LPH, será ineficaz de modo insubsanable y la acción de nulidad la puede interponer cualquier persona y en cualquier plazo (art.6.3 Código Civil). Sin embargo, si la norma vulnerada es de las contenidas en la LPH, o se violan los Estatutos, la acción solo le corresponde al propietario disidente no ausente, concediéndole un plazo de 30 días para entablar la acción desde la adopción del acuerdo, o desde la notificación del mismo, si hubiere estado ausente el que lo impugna.

## **G) FORMULARIOS.**

### **1.- CONVOCATORIA DE JUNTA Y ORDEN DEL DÍA, JUNTO CON EL ESCRITO DE DELEGACIÓN DE VOTO PARA LA REPRESENTACIÓN DE UN PROPIETARIO NO ASISTENTE A LA JUNTA.**

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LA ESPERANZA Nº 69" - Valladolid

Valladolid a 2 de Febrero de 1996

#### **CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL ORDINARIA (Ó EXTRAORDINARIA)**

Por medio de la presente, y en cumplimiento de lo prevenido en el art. 15 de la Ley de Propiedad Horizontal, se le convoca a la JUNTA GENERAL ORDINARIA (o EXTRAORDINARIA) de ésta Comunidad de Propietarios, que se celebrará el próximo día 10 del mes de Febrero de 1996, a las 22,30 horas, en el Portal de la Comunidad, y en segunda convocatoria el mismo día-mes y en el mismo lugar, a las 23,00 horas, con arreglo al siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- 1.- Lectura del acta de la Junta anterior.
- 2.- Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio económico 1995.
- 3.- Aprobación, si procede, del presupuesto para el ejercicio económico 1996.
- 4.- Obras a realizar en la fachada.

- 5.- Propietarios morosos y liquidación, en su caso, de las deudas de los mismos.
- 6.- Otorgamiento de poderes a Procuradores y Abogados.
- 7.- Ruegos y preguntas.

Vº Bº EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Nota: Si se trata de Junta Ordinaria, son puntos obligados del orden del día, la aprobación, en su caso, del Presupuesto del ejercicio económico correspondiente, y de las cuentas del ejercicio económico anterior, presentadas por el Secretario-Administrador.

## VOLANTE DE ASISTENCIA DELEGADA:

D \_\_\_\_\_,  
 provisto del D.N.I. núm \_\_\_\_\_ como propietario del piso (o  
 local) \_\_\_\_\_ del Portal \_\_\_\_\_, DELEGO MI VOTO PARA LA JUNTA  
 GENERAL ORDINARIA (o EXTRAORDINARIA) a celebrar el día 10 de  
 FEBRERO DE 1.996, en la persona de D. \_\_\_\_\_, con  
 D.N.I. núm. \_\_\_\_\_.

Valladolid a \_\_\_\_ de Enero de 1996.

Fdo.- El propietario que delega el voto.

**2.- PETICIÓN DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA.**

Al Sr. Presidente ...

Los abajo firmantes son copropietarios del edificio sito en ..., calle ... y sus cuotas de participación superan el 25 por 100 del total, por cuya razón y series de interés, al amparo del art. 15 LPH, exigen de Vd., la convocatoria de Junta Extraordinaria, para tratar como orden del día las siguientes cuestiones:

- 1.-
- 2.-
- 3.-

Al mismo tiempo, le manifiestan, que en caso de no convocarla en plazo de... días se procederá a convocarla por los mismos firmantes de la presente.

Le saludan atentamente ... (Indicar nombres, viviendas de cada uno y su porcentaje)

Nota: Si el Presidente no convoca la Junta solicitada, podrán convocarla los

peticionarios anteriores. Es conveniente añadir al final de la convocatoria lo siguiente: «Esta convocatoria se realiza por haber desatendido el Presidente la petición que le fue dirigida con fecha..... cuya fotocopia se acompaña».

### **3.- NOTIFICACIÓN DEL ACUERDO (O ACUERDOS) A LOS AUSENTES.**

Sr. D ... propietario del piso ... de la casa ...

Muy señor mío:

Cumpliendo lo prevenido en el párrafo segundo de la norma 1ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, notifico a usted que en la Junta celebrada el día ..., a la que fue previamente convocado y no asistió personalmente ni por delegación, se adoptó el siguiente acuerdo en primera (o en segunda) convocatoria: ... (transcribir literalmente el acuerdo ó acuerdos)

### **4.- NOTIFICACIÓN FEHACIENTE DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA JUNTA AL PROPIETARIO AUSENTE UTILIZANDO EL ACTO DE CONCILIACIÓN.**

Al JUZGADO (de 1ª Instancia o de Paz, del lugar en que radique el inmueble).

Don \_\_\_\_\_, Presidente de la Junta de Propietarios del inmueble \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que pido se cite a celebrar la correspondiente conciliación a Don \_\_\_\_\_, con domicilio \_\_\_\_\_ para que se dé por notificado y se avenga a reconocer:

1) Que con fecha \_\_\_\_\_ fue convocada Junta general de propietarios (ordinaria o extraordinaria) con objeto de discutir el siguiente Orden del día: \_\_\_\_\_ (copiarlo). Junta a la que usted no asistió ni personalmente ni por delegación.

2) Que en dicha Junta se adoptó el siguiente acuerdo (o acuerdos): (copiarlo).

3) Que se dé por notificado de dicho acuerdo al amparo de lo previsto en el párrafo segundo de la norma 1ª, artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentada esta papeleta de demanda, con sus copias, se digne señalar día y hora para la celebración del correspondiente acto de conciliación, procediendo a citar a las partes, y expida certificación literal de lo que allí suceda. Es de justicia que pido y firmo en Valladolid a ....

## **5.- CERTIFICACIÓN DEL ACTA.**

Don \_\_\_\_\_, Secretario-Administrador de la Comunidad de Copropietarios del edificio sito en \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_

CERTIFICO: Que en el Libro de Actas de la Comunidad, debidamente diligenciado, obra al folio el acuerdo que literalmente transcrito dice lo siguiente:  
" \_\_\_\_\_ "

Y para que así conste donde proceda, expido la presente certificación, con el V.B. del Presidente, que lo es actualmente D. ..., en la ciudad de Valladolid, a ... de ... de 1996.

Fdo.- EL SECRETARIO

Vº.Bº.

Fdo.- EL PRESIDENTE

## **6.- ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS AUTORIZANDO AL ADMINISTRADOR PARA EFECTUAR RECLAMACIÓN, DE LA DEUDA A MOROSOS.**

«Puesto a discusión el punto 3º (o el que fuere) del referido Orden del Día, que hace referencia a la legitimación del Administrador para que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 10 del art. 20 de la LPH según la reforma producida por la Ley 2/1988 de 23 de febrero, pueda exigir por la vía judicial el pago de lo adeudado a la Comunidad por D. ..., como propietario del piso ... , por la cantidad de ... pesetas, la Junta por mayoría (o unanimidad) de los asistentes a la misma, acuerda otorgar al Administrador D. ..., la autorización indicada para el ejercicio de la correspondiente acción judicial».

## **7.- ACUERDO DE LA JUNTA OTORGANDO LA AUTORIZACIÓN, CON FACULTAD DE PROCEDER AL NOMBRAMIENTO DE PROCURADOR Y ABOGADO.**

Copiar el acuerdo de la anterior autorización (F) y agregar lo que sigue:

«Se acuerda asimismo, autorizar al Administrador D..... para que pueda actuar utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, y proceder, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y otro, al nombramiento de los mismos, otorgándose los poderes necesarios».