



PLAZO Y LEGITIMACIÓN PARA DESCONVOCAR UNA JUNTA DE PROPIETARIOS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

¿Cuántas veces os habéis visto en la situación en la que, convocada en tiempo y forma una junta, el presidente os solicita que la desconvocáis? Dejando aparte el desajuste de agenda que ello supone, así como la paralización de la adopción de los acuerdos que formaban parte del orden del día, es importante tener presente que esta decisión no se puede tomar a la ligera de la noche a la mañana.

La LPH en el art. 16 únicamente se limita a regular los siguientes plazos para notificar a los propietarios la celebración de una junta: para la ordinaria, cuando menos, con seis días de antelación, y para la extraordinaria, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

Sin embargo, nada señala en cuanto a los plazos que deben cumplirse para desconvocar una junta, aunque hay que tener presente que,

aunque exista este vacío legal, deben cumplirse los mismos plazos previstos para convocar dado que, en caso contrario, podría causarse una indefensión y perjuicio al resto de los propietarios.

Así lo entiende la Audiencia Provincial de Huelva en la sentencia dictada el 24 de noviembre de 2022 al concluir que “hallándonos ante una Junta de carácter extraordinario de igual forma que se requiere legalmente que la citación para su convocatoria se lleve a cabo con la antelación posible para que llegue a conocimiento de todos los interesados (art. 16.3 LPH) igual antelación debe exigirse para su desconvocatoria”.

En ese caso, si pueden cumplirse los plazos del art. 16, se remitirá un escrito a los propietarios informando que la junta ha sido desconvocada. El escrito deberá dirigirse al domicilio facilitado por el propietario a efecto de notificaciones sin perjuicio de que además se informe a través del tablón de anuncios. Ahora bien, aunque puedan cumplirse estos plazos, es conveniente que la desconvocatoria se encuentre justificada y no responda a una decisión arbitraria.

En el supuesto de que se notifique la desconvocatoria incumpliendo estos plazos, no surtirá efecto y deberá celebrarse en el día y a la hora previstas (SAP Huelva de 24 de septiembre de 2022) salvo que exista una causa de fuerza mayor.

A este respecto, no tendrá tal consideración el hecho de que el presidente no pueda asistir a la junta dado que, en este caso, podrá ser sustituido por el vicepresidente o, de no existir este cargo, por un propietario nombrado como presidente “ad hoc” de esa junta.

De esta forma se aplaza la toma de decisiones que pueden ser relevantes para la comunidad en general o para un propietario en particular, por lo que la decisión deberá estar lo suficientemente motivada.

Interesante es la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza, de 24 de abril de 2013, en la que sostiene que “(...) Por lo tanto, igual que hay un régimen protocolario para convocar las juntas (art.16 LPH), la «desconvocatoria» -aunque no específicamente regulada- no puede obedecer a la mera voluntad del presidente de la comunidad. (...). Por ello, solo una causa justificada y relativa, por tanto, al derecho a decidir de los copropietarios podría amparar una desconvocatoria.” Otra cuestión a tener en cuenta es quién se encuentra legitimado para poder desconvocar la junta aplicándose el mismo criterio para el presidente y promotores, de tal manera que se encontrará legitimado para desconvocar únicamente quien la haya convocado.