

¿PUEDE EL 25% DEL TOTAL DE PROPIETARIOS CONVOCAR DIRECTAMENTE UNA JUNTA?



MANUEL MORENO GONZÁLEZ
ADMINISTRADOR DE FINCAS

En numerosas ocasiones acuden a nuestro despacho un grupo de comuneros que representan el 25% del total de propietarios o el 25% del total de coeficientes de participación y nos piden que hagamos llegar a la totalidad la convocatoria a la Junta General Extraordinaria que han elaborado. ¿Pueden convocarla directamente?

El Tribunal Supremo ha resuelto en su sentencia 868/2025, de 2 de junio, el alcance del art. 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal respecto a la posibilidad de convocar juntas de

propietarios por un grupo de propietarios que represente el 25% de cuotas o de comuneros. La sentencia estima el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios y unifica doctrina sobre un punto que se venía interpretando de forma contradictoria por distintas audiencias provinciales. La cuestión de fondo giraba en torno a si ese 25% de comuneros podía convocar directamente una junta o si, por el contrario, estaba obligado a requerir previamente al presidente. Las Audiencias Provinciales, mayoritariamente, se decantaban por esta segunda opción, pero había Audiencias (como en el presente caso la AP Las Palmas) que consideraban que se podía convocar directamente sin requerir al presidente. El Tribunal Supremo descarta esta interpretación, entendiendo que el presidente conserva



la competencia ordinaria para convocar y que la legitimación de ese grupo de propietarios es, por tanto, subsidiaria. Esta interpretación, sostiene el Alto Tribunal, se ajusta tanto al tenor literal como al sentido sistemático y funcional del art. 16 LPH. La clave está en la redacción del art.: el primer apartado afirma que “...o lo pidan la cuarta parte de los propietarios...”, lo que, en palabras del Supremo, implica una solicitud, no una convocatoria directa. El segundo apartado refuerza esa idea al establecer que “la convocatoria la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión”. Esta fórmula “en su defecto” se considera un mecanismo de subsidiariedad y no una vía alternativa. El Tribunal Supremo añade que el diseño del art. 16 ya prevé mecanismos eficaces frente al riesgo de pasividad del presidente: “Tales riesgos, aunque posibles en la práctica, están ya contemplados y neutralizados por el propio

diseño normativo del precepto, que ofrece un cauce operativo para sortearlos: basta con que los promotores, una vez cumplido el requisito de la proporción (cuarta parte de propietarios o 25% de cuotas de participación), requieran al presidente para que convoque la Junta. Si este, injustificadamente, no lo hace en un plazo prudencial, queda habilitada la legitimación subsidiaria de los promotores para efectuar directamente la convocatoria”. Permitir una convocatoria directa e inmediata por parte de un grupo de propietarios sin requerimiento previo, desnaturalizaría la figura del presidente, vaciaría de contenido los verbos y expresiones del precepto y abriría la puerta a conflictos de legitimidad en la adopción de acuerdos. Esta sentencia debe ser tenida muy en cuenta por todos los administradores a los que se nos solicita la convocatoria de junta por el mecanismo subsidiario.

¿Sabías que un simple e-mail puede arruinar tu negocio?
Como **Administrador de Fincas Colegiado** dispones del producto adecuado por muy poco:

Seguro CIBER-RIESGO desde SOLO 370€/año. 100% Personalizable

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

Contención tecnológica
Asesoramiento jurídico y de RR.PP
Gastos para notificar y monitorizar la vulneración de datos
(a clientes y a las entidades reguladoras)

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

Indemnización responsabilidad ante terceros
Gastos de defensa
Gastos Forenses Privacidad
Gastos de Inspección Privacidad
Gastos de Asistencia a Juicio
Sanciones administrativas y sanciones PCI

PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

Gastos de recuperación de datos o sistemas
Pérdida de beneficios
Extorsión cibernética
Protección de equipos (sustitución o reparación)
Proveedor externo tecnológico

FRAUDE TECNOLÓGICO

Uso fraudulento de su identidad electrónica
Robo electrónico de fondos
Modificación de precios online
Fraude en servicios contratados
Suplantación de identidad (opcional)

SERVICIOS ADICIONALES

Asistencia 24/7 x 365
Análisis de Vulnerabilidad IP
Análisis de Vulnerabilidad de RED
Borrado Digital

¿Quieres saber más?
¡Escanea!

Producto adaptado a sistemas en la nube y escenarios de ciber guerra. Consulta en www.josesilva.es o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.

¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?