

ARIZA

@administraciones

su comunidad  en su casa

Junta de Propietarios
Convocatoria y constitución
Citación

Forma (Art. 9 L 49/1960)

Forma de la citación: por escrito

Lugar de la citación

Forma de acreditar que se ha hecho la oportuna citación

Falta de citación a la convocatoria. Efectos

. Forma de la citación: por escrito

La validez de la convocatoria está sujeta a que se haga por escrito dirigido a cada copropietario indicando el asunto o asuntos a tratar de conformidad con el Art. 16.2 L 49/1960 .

La citación a la Junta no realizada por escrito sería nula, ya que se hace constar que las citaciones o notificaciones surtirán plenos efectos jurídicos si son entregadas al ocupante del piso o local, lo que determina que de haber querido admitir la notificación verbal, se habría sustituido el participio “entregadas” por “transmitidas”. AP Toledo 1ª 19-02-00

La LPH no dice nada sobre la forma que ha de adoptar la citación, con lo cual, puede utilizar la notarial, la efectuada por carta certificada, telegrama o burofax. Lo importante es poder demostrar que esta citación se ha llevado a cabo para evitar posibles impugnaciones posteriores alegando un defecto de convocatoria. AP León 28-02-00

La Jurisprudencia permite la utilización de cualquier medio de comunicación que racionalmente permita a los comuneros tener conocimiento de la celebración de la Junta y asuntos a tratar, llegando a dar por válida la convocatoria hecha a través de anuncios en el tablón colocado en la Comunidad al efecto o por entrega de la citada en los buzones de los domicilios.

La convocatoria realizada a través del tablón de anuncios de la Comunidad según jurisprudencia anterior a la L 8/1999 , de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, era suficiente para destruir la presunción de indefensión del propietario no convocado en la forma prevista legalmente. La impugnación de estos acuerdos cuando la convocatoria era conocida por los propietarios, era contrario a la buena fe, cuando lo razonable

es presumir, que por las circunstancias concurrentes no podía desconocer la existencia de la convocatoria a la Junta.

Estas mismas precauciones deberán observarse en el momento de notificar los acuerdos adoptados, al objeto de determinar a partir de qué momento corre el plazo de caducidad de la acción de impugnación.

No obstante, la actitud obstruccionista o sencillamente poco diligente de los comuneros en la recepción de las citaciones o comunicaciones, son valoradas en la práctica para determinar si se ha realizado correctamente o no. Por ejemplo, en el caso de emplearse el correo certificado, que no puede entregarse por estar ausente el destinatario, pasando a lista de Correos, se considera que éstos no actúan con la más mínima diligencia cuando no acuden a recibir las cartas enviadas. AP Burgos 1ª 19-02-01

. Lugar de la citación

Como establece el Art. 16 L 49/1960 , las citaciones a la convocatoria de la Junta se practicarán en la forma establecida en el art. 9 L 49/1960 :

- En el domicilio que el propietario hubiera comunicado al Secretario a efectos de notificaciones.
- En defecto de esta comunicación, se tendrá por domicilio el piso o local perteneciente a la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

El término ocupante que utiliza la LPH es más restringido que “cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad”, criterio utilizado por la L 30/1992 , de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Comprende a las personas ligadas con el propietario por un vínculo contractual o de otro tipo (usufructo, uso, etc.). Engloba también a cualquier persona que conviva en el piso con el propietario o que sea empleado suyo, incluso las hechas a personas que se encuentren en él de modo accidental (familiares por ejemplo).

Si la notificación ha sido recogida por el portero, la jurisprudencia de TS ha considerado que es un hecho social frecuente en las ciudades que el portero recoja la correspondencia y la entregue a los vecinos, por lo que, dado el vínculo jurídico entre dicho empleado y éstos, debe considerarse válida la notificación.

- Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar establecido para ello, se entenderá realizada mediante colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la Comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

La notificación a través de los edictos está prevista para los supuestos de imposibilidad práctica de realizar la notificación en el domicilio designado al efecto por el propietario, o, en su defecto, en el piso o local que le pertenezca en la comunidad, entregándolas al ocupantes del mismo.

. Forma de acreditar que se ha hecho la oportuna citación

No es muy explícita la forma de acreditar que se ha efectuado la oportuna citación.

El TS ha manifestado que el Art. 15 L 49/1960 ha de ser aplicado en consonancia con su finalidad preventiva de todo fraude u ocultación en perjuicio de alguno de los copropietarios con motivo de la convocatoria de la junta. TS 1ª 11-05-98

Si el que pretende la impugnación no puede probar la situación de indefensión en que se ha podido encontrar por la vulneración de las normas de convocatoria, el TS se ha negado a admitir las pretensiones impugnatorias.

. Falta de citación a la convocatoria. Efectos

Cuando no se ha citado a todos los propietarios estamos en presencia de un supuesto de nulidad absoluta e insanable, y ello porque para que puedan adoptarse válidamente acuerdos es necesario que hayan sido convocados todos los comuneros, pues su presencia en las reuniones no solamente tiene como finalidad la de votar en un sentido u otro, sino también la de exponer las razones que estimen convenientes en defensa de su postura Asturias 1ª 28-03-00

La falta de convocatoria conlleva la nulidad del acuerdo al que se llegó en la Junta, por contrario a lo previsto en la LPH. Por lo tanto, el mismo es susceptible de impugnación por el interesado en el plazo de un año, atendiendo al Art. 18.3 L 49/1960 .

No obstante, esta consideración se hace partiendo de la existencia de una Junta que no se ha comunicado, pero debe tenerse en cuenta que existen diversas formas de notificación o citación. Así, aunque la habitual es por escrito en el domicilio que hubiere designado cada propietario, también se entiende realizada la notificación o citación si se coloca en el tablón de anuncios de la Comunidad, como hemos apuntado anteriormente.

En todo caso, como indica la AP Barcelona 19-01-00 , según reiteradísima jurisprudencia interpretativa, incumbe a la parte que alega esa falta de convocatoria la prueba de que la misma sí se ha producido.

Además, la vida de las Comunidades puede dar lugar a que a pesar de que dicha notificación no haya tenido lugar, el propietario tenga un pleno conocimiento del acuerdo adoptado por la Junta.

En este supuesto, pretender una impugnación tras un largo lapso de tiempo constituiría un abuso en el ejercicio del derecho prohibido por nuestro ordenamiento jurídico ex Art. 7 CC ante la imposibilidad de ir contra los propios actos, cuando éstos han producido efectos jurídicos para otras personas.

El problema así entendido, ha dado lugar a que el TS 1ª 11-07-94 denegara en diversas ocasiones la legitimación al impugnante, considerando que el transcurso pacífico de tan largo tiempo debe producir el efecto de tener por renunciado el derecho impugnatorio.

En cuanto a la nulidad del acuerdo adoptado en Junta, es interesante la reciente sentencia del TS 1ª 14-12-01 .
