

## **Convocatoria, la Junta y la privación del derecho a voto**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, Administrador de Fincas de Grupo Escosa. 15 de noviembre de 2016, martes.

---

La facultad de convocar la junta de propietarios la tiene el Presidente, ejerciendo este derecho con carácter obligatorio o por la cuarta parte de los propietarios o que representen al menos el 25% de las cuotas de participación en la comunidad.

Si la petición de la cuarta parte de propietarios es desatendida por el Presidente, automáticamente y utilizando si se tiene el servicio de Secretario-Administrador, por aquello de verificar si el contenido de la petición cumple todos los requisitos, titularidad, coeficientes, etc. se puede convocar directamente, así se viene pronunciando la doctrina y la jurisprudencia, facultando a esta cuarta parte para convocar directamente.

La convocatoria tendrá que indicar el lugar, hora, día de la reunión, y temas a tratar, así como acompañar una relación de propietarios con deudas vencidas.

Convocada la junta, presidirá la misma el Presidente o en su defecto el Vicepresidente, pudiendo asistir todos los propietarios, por sí o por representación legal o voluntaria. En caso de no asistir estos cargos, la junta de propietarios por mayoría determinará quien preside el acto.

La privación del derecho de voto está contemplado en el Artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que dispone: "Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se

## Convocatoria, la Junta y la privación del derecho a voto

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, Administrador de Fincas de Grupo Escosa. 15 de noviembre de 2016, martes.

---

encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto”.

Es muy importante a la hora de aprobar los presupuestos, contemplar en el orden del día y aprobar el vencimiento de las cuotas periódicas, (si es que no está establecido estatutariamente), pues según el artículo 21.1, "las obligaciones deberán cumplirse por el propietario en el tiempo y forma determinado por la Junta", con ello el derecho de voto se pierde si las deudas están vencidas.

Por lo tanto, si el pago periódico de las cuotas comunitarias es mensual, trimestral, semestral o anual, deberá aprobarse el día de vencimiento de los pagos periódicos, o en su defecto el vencimiento periódico, y así, vencida la fecha de su periodicidad, y contemplada una junta para fecha posterior, no tendrán derecho de voto quienes no estén al corriente.

Al iniciarse la Junta, el presidente, asistido por el secretario de la comunidad, debe de indicar aquellos propietarios asistentes o representados que se encuentren privados de su derecho de voto, como consecuencia de no haber pagado al día de la Junta, o consignado judicial o notarialmente la deuda a disposición de la Comunidad, hecho que tendrá que acreditar el deudor asistente o representado.

## **Convocatoria, la Junta y la privación del derecho a voto**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, Administrador de Fincas de Grupo Escosa. 15 de noviembre de 2016, martes.

---

La Ley de Propiedad Horizontal establece con acierto, que la persona y su cuota de participación privado del derecho de voto, no inciden a la hora de lograr las mayorías exigidas para los acuerdos, si bien no tendrán ninguna restricción en el derecho de asistencia a las deliberaciones, en las cuales tendrán derecho a participar todos los propietarios. Ahora bien, quienes se consideren injustificadamente privados del derecho de voto, estarán legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta, según se establece el artículo 18.2 de la Ley.