

La junta de propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 28-8-17

Con respecto a las reuniones, la Ley establece que tiene que celebrarse una junta anual ordinaria para aprobar los presupuestos, cuentas, nombramiento de cargos, y en las demás ocasiones, siempre que lo estime oportuno el presidente o lo solicite el 25% de los propietarios. La citación a la junta ordinaria se hará cuando menos con seis días de antelación, y para las extraordinarias con el tiempo que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. Se hará constar los temas a tratar, la fecha, lugar de la reunión, hora en primera y segunda convocatoria, y una relación de los propietarios deudores privados de voto.

Lo ideal es que asistieran todos los propietarios, pero en la práctica asisten solo unos pocos, o los de siempre, y siendo la mayoría de los acuerdos actos de administración, el acuerdo es adoptado por la mayoría de los asistentes que a su vez representen la mayoría de cuotas de participación en segunda convocatoria.

Los acuerdos adoptados en las juntas se reflejarán en un libro de actas debidamente diligenciado por el Registro de la Propiedad. El libro es el único documento obligatorio de una comunidad, del que tiene la custodia el Secretario-Administrador a disposición de cualquier propietario para su consulta. Las actas deben estar firmadas por el presidente y secretario y remitirse a los propietarios.

Entre la documentación, aunque no tiene carácter de obligatorio, estará el título constitutivo y los estatutos que son los documentos que resuelven muchos problemas. El título es una escritura global de todo el edificio, donde constan todas las propiedades y sus respectivas cuotas de participación, y en caso de no poseerse, se puede solicitar una copia del Notario ante quien se hizo o en el Registro Notarial, y en su defecto, copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad al que corresponda la finca.

En el título puede contener normas de participación en los gastos, exenciones en su caso, formas de reparto del gasto de conservación (coeficiente o partes iguales).

Los estatutos también son básicos porque regulan aspectos importantes de la comunidad, también pueden disponer el sistema de reparto del gasto, de administración o el mantenimiento del edificio, incluso pueden recoger determinadas normas prohibitivas para las fincas.