

SERVICIO DE ASESORÍA

No inserción punto orden del día solicitado por propietario

Publicado el 2019-05-23

En esta ocasión mi consulta legal es como Propietario y no como profesional Administrador de Fincas.

Díganme cómo se debe proceder si el Presidente y/ó el Administrador de una Comunidad de Propietarios se niegan a incluir un Punto Adicional que solicite un Propietario (ó una cuarta parte de ellos) en la carta convocatoria a Junta.

Entiendo que es flagrante incumplimiento de la LPH.

Respuesta:

Señala el artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre. El carácter imperativo del precepto es indudable y únicamente la negativa del Presidente a la inclusión puede basarse, a mi juicio, en que la petición sea absurda, reiterativa, contraria a la Ley y/o de absoluta falta de interés absoluto para la Comunidad al ser de interés particular del propietario.....en definitiva que estemos ante una petición que pudiera entenderse como un abuso de derecho proscrita por el artículo 7.2 del Código Civil, pues los derechos y el cumplimiento de las obligaciones deben ser ejercidos conforme el principio de buena fe .

Si no es así la obligación de incluirlo por parte del Presidente es absoluta en cuanto lo contrario implica limitar un derecho reconocido por la Ley especial.

Atentamente,

Sebastián Romaguera

Re-pregunta

La convocatoria a Junta fue hace quince días;

La Junta se celebrará el 31 de Mayo;
El Propietario que solicita puntos adicionales por escrito lo hace con más de seis días de antelación;
Otros Co-propietarios ya se han sumado a esa iniciativa;
"...en el orden del día de la Junta que se celebre..." debiera entenderse "...de la Junta que aún no se ha celebrado aún cuando ya haya sido convocada.."?"

Me niegan incluir mis puntos adicionales al orden del día de la Junta del día 31 porque la carta convocatoria ya había sido enviada.

Convocada sí; pero no celebrada.

Entiendo que mis puntos adicionales pueden añadirse si la Administración envía una carta circular complementaria a la principal carta convocatoria enviada hace dos semanas.

No debieran posponerse mis puntos alegando que mi propuesta surgió cuando la carta convocatoria ya había sido enviada.
Gracias de nuevo por su pronta respuesta.

Respuesta:

La Ley de Propiedad Horizontal en el artículo 16.2 determina que las peticiones que puedan realizar los propietarios para que se pronuncie la Junta sobre cualquier tema de interés para la Comunidad, la incluirá el presidente en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si realmente la petición se ha remitido después de la convocatoria, no está obligado por Ley el presidente y mucho menos el administrador que no tiene esa potestad a incluir nuevos puntos adicionales.

Atentamente,

Sebastián Romaguera