

Las reuniones de la junta de propietarios

La presidencia es quien debe convocar las reuniones. Solo se podrá reunir sin convocatoria si concurren a ella todos los propietarios y lo acuerdan por unanimidad.

I. Reuniones.

La junta de propietarios debe reunirse, de forma ordinaria, una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto y para elegir a las personas que deben ejercer los cargos.

Solo se podrá reunir sin convocatoria si asisten a ella todos los propietarios y acuerdan por unanimidad la celebración de la reunión y su orden del día.

Si bien, **la junta puede reunirse cuando lo considere conveniente el presidente y cuando lo solicite**, como mínimo, **una cuarta parte de los propietarios** o los que representen una cuarta parte de las cuotas de participación.

El derecho de asistencia a la junta corresponde a los propietarios, los cuales asisten personalmente o por representación, que debe acreditarse por escrito.

II. Notificación de la convocatoria.

La presidencia es quien debe convocar las reuniones de la junta de propietarios. En caso de vacante, inactividad o negativa de la presidencia, puede convocar la reunión la vicepresidencia o, en caso de vacante, inactividad o negativa de esta, los propietarios que promueven la reunión.

Las convocatorias, citaciones y notificaciones, salvo que los estatutos establezcan expresamente otra cosa, deben enviarse, **con una antelación mínima de ocho días naturales**, a la dirección comunicada por el propietario a la secretaría. El envío puede hacerse por correo postal o electrónico, o por otros medios de comunicación, siempre y cuando se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido.

Si el propietario no ha comunicado dirección alguna, deben enviarse al elemento privativo del que es titular. Además, **el anuncio de la convocatoria debe publicarse con la misma antelación en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado a tal efecto.** Dicho anuncio produce el efecto de notificación efectiva cuando la personal no ha tenido éxito.

En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, tan solo es preciso que los propietarios hayan podido tener conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.

III. Convocatoria.

La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:

- El orden del día.
- El día, el lugar y la hora de la reunión.
- La advertencia de que los votos de los propietarios que no asisten a la reunión, con relación a los acuerdos que se requiera el voto favorable de todos los propietarios o el voto favorable de las cuatro quintas partes, se computan en el sentido del acuerdo tomado por la mayoría, sin perjuicio de su derecho de oposición.
- La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad por razón de las cuotas, los cuales, tienen voz pero no tienen derecho de voto. (Los propietarios que tengan deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan que han consignado judicial o notarialmente su importe o que las han impugnado judicialmente).