COMUNICACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA A UN PROPIETARIO AUSENTE

Comunidad de propietarios del inmueble sito en _____

Comunidad de propietarios: nombre y dirección del edificio

Propietario destinatario (nombre y apellidos)

Vivienda o local (planta, puerta, referencia) y cuota de participación (%)

Domicilio de notificación: el que el propietario comunicó a la secretaría, o, en su defecto, el piso o local (LPH, art. 9.1.h)

Junta: fecha, carácter (ordinaria o extraordinaria) y convocatoria (primera o segunda)

Fecha de envío ____ y fecha de recepción o de efecto ____ (acuse de recibo; si es por tablón, tres días naturales después de colocarla, LPH, art. 9.1.h). Los plazos de los arts. 17.8 y 18.3 corren desde la comunicación

Medio de comunicación (marque uno: el que permita acreditar la recepción)

- ☐ Carta certificada con acuse de recibo
- ☐ Burofax
- ☐ Entrega en mano con firma de recibí
- ☐ Notificación en el tablón de anuncios, con diligencia de la fecha y los motivos por los que se procede así, firmada por el secretario con el visto bueno del presidente, cuando no se pudo practicar en el domicilio (LPH, art. 9.1.h)
- ☐ Otro medio que deje constancia: _____

Acuerdos adoptados

N.º	Acuerdo (resumen)	Votos a favor y en contra, con sus cuotas	Mayoría aplicada
1			
2			
3			
4			
5			
6			

Texto de la comunicación

1. Estimado/a propietario/a: le comunicamos los acuerdos adoptados por la junta de propietarios de la fecha indicada, a la que usted no asistió, que se resumen en el cuadro. Se acompaña copia del acta, cerrada con las firmas del presidente y del secretario (LPH, art. 19.3).
2. Desde el cierre del acta los acuerdos son ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario (LPH, art. 19.3), y los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios (LPH, art. 17.9).
3. Si no está de acuerdo, puede manifestar su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Los propietarios ausentes, debidamente citados, que una vez informados del acuerdo conforme al art. 9 no manifiesten su discrepancia en ese plazo, se computan como votos favorables, salvo en los supuestos que el art. 17.8 exceptúa (LPH, art. 17.8).
4. El régimen de impugnación de los acuerdos está en el art. 18 de la LPH.
5. La acción caduca a los tres meses de adoptarse el acuerdo, salvo que sea contrario a la ley o a los estatutos, en cuyo caso caduca al año; para los propietarios ausentes el plazo se cuenta a partir de la comunicación del acuerdo conforme al art. 9 (LPH, art. 18.3).

El secretario (o quien ejerza sus funciones)

Nombre y apellidos, firma, fecha y lugar

V.º B.º El presidente

Nombre y apellidos, firma, fecha y lugar

El modelo de Unitify es orientativo y no es un formulario oficial: en el texto de la ley que hemos leído no figura ningún modelo oficial. En el texto de la LPH que hemos leído no figuran un plazo para enviar la comunicación ni un medio concreto; los dos plazos del escrito (30 días y de impugnación) son los que la LPH menciona para los propietarios ausentes. Es un modelo para comunidades que se rigen por la LPH, es decir, fuera de Cataluña; en Cataluña rige el libro quinto del Código civil de Cataluña. Revíselo con su administrador de fincas o con un abogado.