

Manual Presidente de la Comunidad de Propietarios

(Ley de Propiedad Horizontal) Ver. 1.4

Información práctica sobre el cargo de Presidente de una Comunidad de Propietarios.

Ley 19/2009 de 23-11-2009 publicada en el BOE 24-11-2009 [Consultar actualización](#)

Índice:	Página
- Introducción.	2
- La Comunidad de Propietarios.	3
- El Propietario.	4 - 5
- Cometido de la Presidenta/e.	6
- Cometido de la Vicepresidenta/e.	7
- Órganos de Gobierno.	7
- Cometido de la Administración.	8
- Las Juntas de Propietarios.	9
- Las Actas de las Juntas de propietarios.	10
- El Presupuesto ordinario.	11
- Responsabilidad Civil de la Comunidad.	12
- I - Preguntas frecuentes sobre el cargo de Presidente.	13
- II - Preguntas frecuentes sobre el cargo de Presidente.	14

MANUAL DEL PRESIDENTE

Introducción

El objetivo de este manual para Presidente LPH es para que el propietario elegido en el cargo de Presidente de la Comunidad tenga un conocimiento básico y pueda desenvolverse ante las situaciones y decisiones que a lo largo del año se le presentaran en su nombramiento de Presidente. Este manual es meramente informativo, está confeccionado para su lectura y comprensión sencilla, el autor desea que el propietario elegido como Presidente conozca básicamente su función, dado que la Comunidad cuenta con el asesoramiento jurídico, técnico... etc. y experiencia de nuestro servicio.



MANUAL DEL PRESIDENTE

La Comunidad de Propietarios

Una comunidad de propietarios está constituida por el total de propietarios de los diferentes pisos, garajes y locales de un edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal.

Se establece jurídicamente en el artículo 396 del código civil y la Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, la última modificación a fecha de esta guía es la Ley 19/2009 de 23-11-2009 publicada en el BOE 24-11-2009. Documentos por los que se rige una Comunidad de Propietarios:

El Título Constitutivo de la propiedad horizontal, es un documento que describe el edificio en general y cada piso o local en particular, indicando la extensión, planta, y los anejos, tales como plazas de garaje, buhardillas o trasteros.

En este Título se fija la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, tomando como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso o destino.

Estatutos de la Comunidad, suelen estar incluidos en el Título Constitutivo para determinadas reglas de utilización del edificio, sus pisos y locales, instalaciones y servicios, gastos, administración, conservación y reparaciones.

Normas de Régimen Interior, a través de las cuales, el conjunto de propietarios pueden fijar normas que regulen la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes (sirva como ejemplo, fijar el horario de recogida de basuras, de utilización de las piscina comunitaria, etc...).

De no existir Estatutos en la Comunidad de Propietarios ésta se puede gobernar por la Ley de Propiedad Horizontal.

MANUAL DEL PRESIDENTE

El Propietario

Derechos y Obligaciones:

Derechos del propietario:

Un propietario puede realizar obras en el interior de su vivienda o local y modificar las instalaciones y servicios, siempre que no disminuya la seguridad del edificio, afecte a su estructura o a la fachada y no perjudique los derechos de otros propietarios.

Dicho de otra forma, cualquier propietario tiene derecho a modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso, siempre que no perjudique la seguridad del edificio, la estructura general o su configuración. Antes de empezar debe de dar cuenta de tales obras a quien represente a la Comunidad (Presidente o Administración).

Los pisos o locales y sus anejos podrán dividirse físicamente para formar otros más pequeños, independientes; o al contrario, agrandarlos uniéndolos a otros colindantes del mismo edificio.

Previamente es obligatorio el consentimiento de los titulares afectados y la aprobación por parte de la Junta de propietarios que fijará las nuevas cuotas de participación de los pisos reformados.

Todos los propietarios tienen el derecho a participar en las juntas expresando su opinión en las deliberaciones y a votar, siempre que se esté al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad.

El derecho a disentir, es decir a no pagar la parte que le correspondería en obras que se consideren no necesarias, siempre que el coste de éstas sea superior al equivalente a tres mensualidades.

Para cantidades inferiores estará obligado a pagar.

El derecho a pedir a la Junta que estudie y se pronuncie sobre algún asunto que le afecte o sea de interés para la comunidad.

Para ello se dirigirá por escrito al Presidente que lo incluirá en el orden del día de la siguiente Junta.

MANUAL DEL PRESIDENTE

Obligaciones del propietario:

Respetar las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del edificio y permitir en él las servidumbres (de paso, de luces, bajadas de aguas) imprescindibles para la creación de servicios comunes de interés general (como por ejemplo, ascensor, portería, conserjería, vigilancia, etc.), teniendo derecho a que la Comunidad le indemnice por los daños y perjuicios ocasionados.

Permitir la entrada en su piso o local a los efectos de lo previsto en los tres párrafos anteriores.

Contribuir, con arreglo a su cuota de participación a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades.

Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones y daños cometidos por quienes ocupen su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Comunicar al Secretario de la Comunidad el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de todo tipo relacionadas con la Comunidad.

Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

MANUAL DEL PRESIDENTE

Cometido del Presidente

El Gobierno de una Comunidad de Propietarios lo forma el Presidente, la Administración, el Secretario y la Junta de propietarios, son los cuatro órganos gestores de la Comunidad.

El Presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.

El Presidente es nombrado entre los distintos propietarios, mediante elección o, a falta de candidatos, mediante turno rotatorio o sorteo.

El nombramiento de Presidente es de carácter obligatorio.

Atribuciones del Presidente

El Presidente no tiene facultad decisoria, puesto que esto corresponde a la Junta de Propietarios, y los acuerdos que afecten a la Comunidad se deben tomar en el seno de dicha Junta.

Ahora bien, en casi todos los acuerdos, se le faculta al Presidente para que ejecute esos acuerdos.

Por ejemplo, cuando se le encarga que pida varios presupuestos para arreglar la puerta de entrada, para que contrate el seguro de la comunidad, para que firme el contrato con la empresa de limpieza, etc.

El Presidente si tiene capacidad decisoria, cuando se trata de asuntos de necesidad y urgencia. Ejemplo, una cornisa está en mal estado con peligro de desprendimiento, debe ordenar su reparación el Presidente debe tomar las decisiones oportunas en beneficio de la Comunidad.

Convocar las Junta ordinaria al menos una vez al año y extraordinarias.

Presidir las Juntas tanto ordinarias como extraordinarias.

Ejercitar las acciones judiciales que acuerde la Junta de Propietarios.

Hacer cumplir los acuerdos de la Junta.

MANUAL DEL PRESIDENTE



Cometido del Vicepresidente

No es obligatorio nombrar Vicepresidentes. En el caso de que se desee hacerlo, su nombramiento se realiza por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del Presidente.

Corresponde al Vicepresidente, sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios.

Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.**
- b) El Presidente** y, en su caso, los Vicepresidentes.
- c) El secretario.**
- d) El administrador.**

MANUAL DEL PRESIDENTE

Cometido de la Administración

Corresponde al Administrador realizar, además de todas aquéllas que se le confieran por la Junta, las siguientes funciones:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y mantenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar la documentación de la comunidad.

MANUAL DEL PRESIDENTE

La Junta de Propietarios

Corresponde a la Junta de Propietarios:

Nombrar y cesar a las personas que ejerzan los cargos de Presidente, Secretario y Administrador y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos.

Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias.

Aprobar o reformar los Estatutos y determinar las normas de régimen interior.

Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

La Junta de Propietarios debe reunirse por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o si así lo solicita la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación.

La convocatoria de las Juntas debe hacerla el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria.

La convocatoria debe contener una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad y debe advertir, en tal caso, de la privación del derecho de voto a dichos propietarios.

MANUAL DEL PRESIDENTE

Las Actas de la Junta de Propietarios

Los acuerdos de la Junta de Propietarios deben reflejarse en un libro de actas.

El Acta debe cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario.

Si se trata de la primera acta ésta deberá ser firmada por quien en la misma haya actuado como Presidente o Secretario.

Sobre el Acta se establece un plazo de diez días naturales siguientes a la reunión, exclusivamente para cerrar el Acta con las firmas del Presidente y de Secretario, pero no para remitir la misma a los distintos propietarios.

Es decir, la Ley no determina plazo alguno para el cumplimiento de este último requisito, aunque razones de prudencia indican que tal remisión deberá efectuarse una vez firmada y cerrada aquélla, salvo que alguna causa pudiese justificar la dilación.

El Acta de la Junta será incluida dentro del libro de actas.

El libro de actas es el documento más importante de la Comunidad, pues en él se recoge todo el desarrollo de la vida de ésta, es decir, desde su constitución hasta los acuerdos adoptados en la última Asamblea.

El libro de actas deberá estar diligenciado por el Registro de la Propiedad y es conveniente tenerlo actualizado, con todas las Actas transcritas y firmadas.

MANUAL DEL PRESIDENTE

El Presupuesto Ordinario

El presupuesto ordinario se puede definir como los gastos (servicios comunes) e ingresos (cuotas de comunidad) para mantener los servicios de la Comunidad con carácter anual.

El presupuesto de gastos es el que se estima para el mantenimiento de la Comunidad, ejemplo Mantenimiento de ascensor, Mtmto. de Limpieza, Suministro eléctrico, Suministro de agua etc...

Asimismo para poder hacer frente a estos gastos comunes, se emiten unas cuotas de comunidad con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido.

Los presupuestos ordinarios se aprueban por mayoría de la participación de propietarios asistentes con derecho a voto.

Modificar el sistema de reparto de gastos, pasando de coeficientes a partes iguales en algunas partidas, necesita del acuerdo unánime.

¿Se puede quitar los servicios comunes al propietario que no paga sus cuotas de Comunidad?

De ninguna forma se pueden emplear este tipo de medidas a quien no paga la cuota de la Comunidad, la propia Ley PH. establece la reclamación de deuda.

MANUAL DEL PRESIDENTE



I - Responsabilidad Civil de la Comunidad

Las Comunidades de propietarios son responsables civiles de los daños que causen a terceros o incluso a sus propios comuneros, derivados del mal funcionamiento o negligencia en el cuidado de sus elementos comunes, la culpa puede ser tanto de hacer como de no hacer, culpa in vigilando o culpa in contrayendo, es decir que la comunidad de propietarios ha de guardar siempre las garantías y procurar que sus elementos constructivos estén en perfecto estado de conservación.

La Responsabilidad puede ser por daños causados a las cosas o por lesiones o muertes a las personas.

MANUAL DEL PRESIDENTE

I – Preguntas frecuentes sobre el cargo de Presidente

¿Puede recibir dinero el Presidente?

El cargo de Presidente no es remunerado, sin embargo éste puede recibir algún tipo de compensación por los gastos que su función le obliga a realizar (llamadas telefónicas, transportes, etc.), pudiendo recibir una cantidad económica concretada en Junta.

Sin embargo no se puede exonerar de la cuota de comunidad, dado que afectaría al reparto de gastos proporcional entre todos los propietarios.

¿Qué ocurre si no hay nadie que quiera ser Presidente?

Es costumbre que se nombre por sorteo o siguiendo el orden que se establezca, no siendo indispensable que el elegido esté presente en la reunión.

Esta posibilidad puede estar recogida en los Estatutos o haberse aprobado en reuniones anteriores. En último extremo se acudiría al juez competente que decidirá.

¿Puede ser Presidente una persona que no sea copropietario?

Si, puede serlo el consorte del titular de una vivienda o local, o aun sin tener esa condición, si el acuerdo por el que se nombra no es impugnado en el plazo de 30 días.

¿Puede un Presidente llegar a verse envuelto personalmente en un proceso judicial por actuaciones en el ejercicio de su cargo?

Si, ejemplo, cuando se exceda en sus atribuciones mandando hacer algo o dando permiso para que otros hagan algo que exija la aprobación previa de la Comunidad, ésta no solo podrá revocar sus decisiones, sino demandarle si se negara a hacer frente a los gastos que se pudieran derivar de su ejecución.

Si se convoca una Junta Extraordinaria para destituir al Presidente, ¿quien la preside?

Aunque la finalidad sea destituirle, será él mismo quien la presida.

MANUAL DEL PRESIDENTE

II – Preguntas frecuentes sobre el cargo de Presidente

¿Puede ser Presidente una persona jurídica?

Sí, pero ejercerá el cargo el que, en cada momento, sea el legal representante de esa persona jurídica.

Si la vivienda, local o garaje pertenece como bienes gananciales de los cónyuges ¿Quién puede ser Presidente?

Podrán ser nombrados Presidente cualquiera de ellos.

¿Cuál es la duración del cargo de Presidente?

Salvo que en los Estatutos se disponga lo contrario, el plazo de duración es de un año.

¿Puede aprovechar un Presidente el poder notarial por un Presidente anterior?

No, es preciso que cada vez que la Comunidad cambie de Presidente, tenga que otorgarse un nuevo poder notarial, con el Presidente actual.

¿Puede la administración actuar como representante de la comunidad en las funciones del Presidente?

No, cada cargo tiene sus funciones y son independientes.

¿Puede contratar el Presidente una empresa o profesional sin previa Junta de Propietarios?

Se puede contratar con anterioridad pero se deberá ratificar los actos ya realizados ante la Junta de propietarios.

¿Puede un Presidente proceder judicialmente contra una deuda de cuotas de Comunitaria, sin previa Junta de propietarios?

No, se tiene que certificar la deuda en Junta de propietarios y aprobar su reclamación.