

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

El presidente de la Comunidad de Propietarios

- ¿Es obligatorio aceptar el cargo de presidente de la Comunidad?
- Responsabilidad del presidente de la Comunidad
- ¿Se pueden impugnar los acuerdos de la Comunidad?

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

El presidente en la Comunidad de Propietarios

¿Es obligatorio aceptar el cargo de presidente de la Comunidad?

La respuesta es sí, ya que la Ley de Propiedad Horizontal establece la obligatoriedad de aceptar el cargo de presidente de la Comunidad de Propietarios. Sin embargo, según las circunstancias particulares, el propietario designado, podrá solicitar su relevo al Juez, en el plazo de un mes desde el nombramiento del cargo, invocando las razones que le asistan para ello, como pueden ser, por ejemplo, incompatibilidad para el cargo, ausencia, enfermedad, etc.

Pero debe tratarse de razones de peso porque lo que prevalece es la obligatoriedad del cargo.

Responsabilidad del presidente de la Comunidad En muchas comunidades aparecen verdaderos conflictos entre el presidente de la Comunidad y los propietarios que pueden acabar en los Tribunales.

La gran parte de desavenencias que aparecen, se deben a la actuación del presidente de la Comunidad, sobre todo en referencia a cuestiones sobre obras de conservación y mantenimiento.

De este modo, en determinadas ocasiones nacen susceptibilidades y sospechas por posibles intereses personales y económicos del presidente, que chocan de manera directa con los derechos de los propietarios.

El presidente de la Comunidad siempre deberá responder de su gestión ante la Junta de Propietarios, que es el órgano al que está subordinado jerárquicamente.

El presidente de la Comunidad solamente ostenta la representación de la Junta de Propietarios y nunca puede traspasar los límites del mandato, debe atenerse a las instrucciones de la Junta de Propietarios según los acuerdos validados por los propietarios.

Según recoge el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye a la Junta de Propietarios:

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

ASESORÍA JURÍDICA

- Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior, es decir, presidente, secretario y administrador, en su caso, 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, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Código Civil.
- 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. Por lo tanto, según lo anterior, es la Junta de Propietarios la que tiene que decidir sobre las obras, su ejecución y los presupuestos.

Únicamente son válidos y de obligado cumplimiento los acuerdos debidamente aprobados por los propietarios de manera que el presidente de la Comunidad nunca puede actuar de manera unilateral.

Por lo tanto, si en el ejercicio de sus funciones el presidente se extralimita o actúa de forma que perjudique los intereses generales de la comunidad, los propietarios pueden exigir responsabilidad civil que consistirá, aparte de una destitución del cargo, en una indemnización económica por los daños y perjuicios ocasionados.

Hay que tener presente que todos los actos que el presidente realice de manera independiente a lo decidido en los acuerdos de las Juntas vecinales tendrán eficacia frente a los terceros con los que haya podido contratar.

Al presidente de la Comunidad de vecinos se le puede exigir responsabilidad penal en determinados casos, siendo los siguientes los delitos que más vinculados pueden estar a la naturaleza del cargo:

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

ASESORÍA JURÍDICA

- Delito de apropiación indebida.
- Delito de estafa.
- Delito de coacciones.

¿Se pueden impugnar los acuerdos de la Comunidad?

Tras una Junta de Propietarios, siempre pueden surgir algunas reticencias por las decisiones tomadas en esa reunión. Cabe tener en cuenta que los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los Tribunales solo en los siguientes supuestos:

- Cuando sean contrarios a la ley o a los Estatutos de la Comunidad de propietarios, en el plazo de 1 año.
- Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, en el plazo de 3 meses.
- Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se haya adoptado con abuso de derecho, en el plazo de 3 meses.

Pueden impugnar los acuerdos, los propietarios que hubiesen salvado su voto en Junta, los ausentes y los que indebidamente hubiesen sido privados del derecho de voto.

En el caso de los propietarios ausentes, si pasados treinta días desde que recibió el acta o tuvo conocimiento del acuerdo, no hubieran manifestado su desacuerdo por cualquier medio que permita tener constancia de ello, su silencio equivaldrá a voto afirmativo y, por lo tanto, ya no podrán impugnar.

Para poder impugnar acuerdos se requiere estar al corriente de los pagos de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a su consignación judicial. Esta regla no se aplicará para la impugnación de acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

La acción de impugnación tiene una caducidad de tres meses, tras la adopción del acuerdo por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de acuerdos que sean contrarios a las leyes o a los Estatutos, cuya caducidad será de un año. También hay que tener en cuenta que estos plazos no se interrumpen por la presentación de escritos de queja o reclamación al Administrador o presidente, por lo que si se desea impugnar el acuerdo hay que estar muy atentos para que no se nos pasen.