

¿Qué hay que
saber sobre...?

Comunidades de propietarios

Nuria Barcones Agustín

Director

Xavier O'Callaghan Muñoz

Coordinadora

Matilde Vicente Díaz

■ LA LEY

¿Qué hay que
saber sobre...?

■ LA LEY

Comunidades de propietarios

Nuria Barcones Agustín

Director

Xavier O'Callaghan Muñoz

Coordinadora

Matilde Vicente Díaz

© Nuria Barcones Agustín, 2020

© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502

e-mail: clientes@wolterskluwer.com

<http://www.wolterskluwer.com>

Primera edición: Mayo 2020

Depósito Legal: M-13641-2020

ISBN versión impresa: 978-84-9020-990-5

ISBN versión electrónica: 978-84-9020-991-2

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

CAPÍTULO 3

¿CÓMO SE ORGANIZA LA COMUNIDAD DE VECINOS?

En una comunidad de propietarios, como en toda comunidad compuesta por varias personas, será necesario para una adecuada organización establecer unos órganos de gobierno. Evidentemente, si alguien no está «al mando», va a ser imposible organizar a todos esos vecinos.

Para ello la ley establece que los órganos que van a «gobernar» esa comunidad son los siguientes:

1. La Junta de propietarios.
2. El presidente.
3. El secretario.
4. El administrador.

Y se prevé que en los estatutos, o por acuerdo de la junta, se establezcan otros cargos distintos. Los ejemplos más frecuentes serán el cargo de vicepresidente, tesorero o de vocales. Y también pueden crearse comisiones cuyo objeto puede ser la supervisión de unas obras a realizar en la comunidad y teniendo en cuenta que deberán actuar como delegados de la junta de propietarios.

Pues bien, vamos ahora a examinar de modo detallado cada uno de estos órganos de gobierno, dedicando un capítulo específico a la junta de propietarios. Y debemos recordar que es importante conocer las funciones que tienen cada uno de ellos, porque no debemos olvidar que nosotros como propietarios formaremos parte de modo obligatorio de

la junta de propietarios y, en algún momento, nos corresponderá ejercer funciones de presidente o de administrador o de secretario.



La ley prevé un supuesto especial de funcionamiento (art. 13.8 LPH) para aquellas comunidades en las que el número de propietarios no exceda de cuatro. En tal caso, pueden acogerse al régimen de comunidad ordinaria previsto en el artículo 398 CC. Esto supone que todos los vecinos tienen la misma capacidad y las mismas facultades y, por ello, no necesitan el nombramiento de órganos.

1. EL PRESIDENTE

El presidente es quien representa a la comunidad y es el órgano unipersonal más importante. Así la ley establece: «que el presidente ostenta la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten».

Son muchas las cuestiones que se nos plantean sobre este cargo y vamos a ir dando respuesta detallada a las más frecuentes.

— ¿Quién puede ser presidente?

Sólo puede ser presidente quien sea propietario de uno de los pisos o locales de la comunidad. Por lo tanto, si soy inquilino de un piso no puedo ser presidente, aunque quiera yo o quieran todos los vecinos. Y si se adopta ese acuerdo de nombrarme el acuerdo sería nulo.



Se ha planteado la cuestión de si puede serlo el nudo propietario. La jurisprudencia ha dado una respuesta afirmativa a esta cuestión y ha negado la posibilidad de serlo al usufructuario al entender que el artículo 13 de la LPH, sólo se refiere al propietario y el usufructuario no lo es.

Y sobre la duda de si debe tratarse de un propietario inscrito en el Registro de la Propiedad, la SAP de Cáceres, sección 1ª, número 327/2000, de 27 de diciembre, abordó la cuestión entendiendo que no era preceptiva tal inscripción y por ello la titular de la finca podía ostentar el cargo de presidenta.

También se plantea la cuestión de si puede ser presidente una persona jurídica. Pensemos en el supuesto de un centro comercial en el que los locales pertenecen a diversas sociedades. La respuesta debe ser afirmativa y el nombramiento será a favor de la persona jurídica. Y esta podrá actuar a través de quien tenga poderes de representación, haciéndose constar así en las actas.



Sobre la nulidad del nombramiento de presidente no propietario, citar la STS 173/2017, de 27 de enero, en la que taxativamente se establece la nulidad de un acuerdo en este sentido sin posibilidad de convalidación al ser un acto radicalmente nulo, así indica: *«la jurisprudencia de esta Sala ha declarado la nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios de quien no es propietario. Y añade esta sentencia que no se trata evidentemente de nombramiento susceptible de subsanación y convalidación desde el momento en que la norma es exigente en cuanto a reunir la condición de copropietario en el momento de elección para presidente y al tratarse de acto radicalmente nulo, no sometido a plazo de caducidad alguno, es decir, al previsto en el art. 16.4º, de treinta días, que juega para los acuerdos anulables “...”»*.

— ¿Cómo se escoge al presidente?

La ley establece que el presidente será nombrado mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o por sorteo. Por tanto, el sistema preferente, será el de elección y en su defecto el rotatorio o el sorteo.



Es habitual que en las comunidades se acuda al sistema de rotación. Es decir, el primer año empezar por el 1º 1ª, el siguiente el 1º 2ª y así sucesivamente. Este sistema tiene la ventaja de permitir saber con antelación quién va a ejercer el cargo. También se acudirá a este sistema cuando no se pueda nombrar presidente por el sistema de elección.

Se plantea la duda de si se puede pasar del sistema de rotación al sistema de elección. La respuesta debe ser afirmativa y así resulta de la ley, que establece como prioritario el de elección. De este modo se pueden solucionar los problemas que plantean cuando por el sistema de rotación le corresponda el cargo a una persona no puede ejercer las funciones de Presidente (por ejemplo, por estar enfermo).

También es posible que se establezcan por los estatutos otros sistemas para el nombramiento, si bien, lo que no se permite es que sean sistemas que sean contrarios a derechos fundamentales, por ejemplo, estableciendo discriminaciones.

— ¿Puede ser presidente varios años seguidos la misma persona?

No hay ningún inconveniente. Ya hemos visto que el sistema prioritario es el de elección y ello permite la renovación del cargo.

— ¿Qué mayoría se necesita para el nombramiento?

Vamos a distinguir según se trate de la primera convocatoria en la que se requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si bien, en segunda convocatoria se requiere la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.



Me han nombrado presidente y no estoy conforme con el nombramiento. ¿Qué puedo hacer? La ley establece que el cargo de presidente es un cargo obligatorio y, por tanto, si me han nombrado tengo que aceptar ese cargo.

Ahora bien, si no estoy de acuerdo con ese nombramiento, la ley establece que en el plazo del mes siguiente al «acceso al cargo» puedo acudir al juez exponiendo las razones de disconformidad al nombramiento. Con carácter general, podemos afirmar que el juez admitirá la oposición al nombramiento si se justifican hechos que impidan ejercer dicho cargo.

Por ejemplo, se puede estimar como causa justificada residir en una ciudad distinta y situada a gran distancia de la vivienda, como ocurre en los supuestos de segundas residencias. O también, el supuesto de que el nombrado sea una persona con una enfermedad grave.

En tal caso, si la resolución judicial estima justificada la alegación en la misma resolución nombrará al propietario que le sustituirá. Eso sí, este nombramiento sólo durará hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

En caso de que no se admitan sus alegaciones la persona nombrada deberá seguir en el cargo. Y debiendo tener en cuenta que mientras no se dicte la resolución judicial debe seguir ejerciendo el cargo para el que ha sido nombrado.

A este procedimiento deberán ser citados los propietarios que se oponen a la excusa y se resolverá tras una comparecencia cuyo objeto será escuchar a todas las partes.



Para que sea más fácil vamos a explicar paso a paso qué hacer en el caso de que me nombren para el cargo de presidente y yo crea que tengo causa justificada para oponerme:

Si la junta insiste en el nombramiento, tengo el plazo de un mes para acudir al juzgado y oponerme. Tendré que justificar ante el juez el motivo que tengo. Por ejemplo, certificado de empadronamiento si vivo lejos o los informes médicos si estoy enfermo.

La demanda se dirige contra los propietarios que se oponen a mi excusa.

El juez citará a todos a una comparecencia y escuchará a todas las partes.

El juez resuelve y hay dos posibilidades:

a) Si me da la razón nombrará a otro propietario y yo quedo liberado del cargo.

b) Si no me da la razón deberé ser el presidente durante ese año.

Mientras se tramita este procedimiento debo seguir con el cargo y sólo podré dejarlo cuando la resolución judicial así lo diga.



Se plantea la duda del cómputo del plazo para solicitar el relevo en el caso de un propietario que no acudió a la junta en la que fue nombrado. En este caso la doctrina mayoritaria viene entendiendo que el plazo deberá computarse desde la notificación del acta.

A este mismo procedimiento deberemos acudir en caso de que no haya acuerdo en el nombramiento. Este supuesto se dará cuando no se obtengan las mayorías necesarias para el nombramiento del presidente.

— Me han nombrado presidente, ¿Cuánto tiempo dura el cargo?

Salvo que se prevea otra cosa en los estatutos, el nombramiento dura un año. Por tanto, si no hay estatutos o, éstos no tienen una previsión diferente, la duración del cargo será un año.



Se plantea la duda de qué ocurre si no se convocase a tiempo la junta en la que debe decidirse sobre la renovación de los cargos. La SAP de Madrid de 3 de abril de 1995 trata el tema y concluye que «...el presidente y los demás representantes de la comunidad no cesan automáticamente por el transcurso del tiempo, debiendo ha-

cerlo cuando son nombrados los que han de sucederles, pero mientras tanto ostentan la capacidad de representación y gestión propia de su cargo sin producir vacíos de poder ni en la marcha general de la comunidad ni en las juntas que se celebren...».

En cuanto a la posibilidad de un plazo superior la jurisprudencia viene recordando que esta posibilidad sólo cabe si así se ha pactado en los estatutos. La SAP de Guadalajara de 25 de noviembre de 2008 declaró contrario a la ley un acuerdo en el que se pretendía fijar en tres años el mandato de presidente y el de administrador y ello atendiendo a que en la comunidad no había estatutos y, por tanto, debía estarse al plazo establecido en la ley.

— La persona a la que hemos nombrado Presidente no hace bien sus funciones o no las hace ¿Puede la Junta cesar a un Presidente?

La respuesta es afirmativa. La ley prevé que puedan ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato y exigiendo para ello la convocatoria de una junta extraordinaria convocada a tal efecto y el acuerdo de la mayoría.

Se plantea la duda de en qué casos puede ser removido el presidente de su cargo. La ley no establece una lista de motivos tasados que permitan la remoción. Por ello, podemos indicar que los motivos pueden ser variados. Pudiendo citar como más frecuentes, la pérdida de confianza por parte de la mayoría de los vecinos o la venta o transmisión de la vivienda.

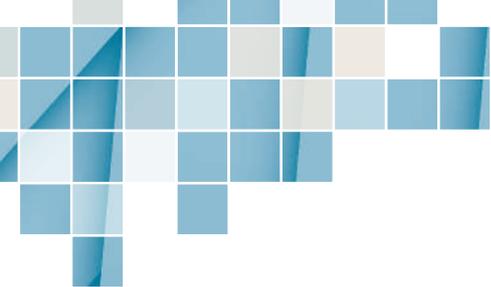


La cuestión de si es necesaria la concurrencia de culpa, dolo o justificación de una causa objetiva en su actuación para poder removerlo del cargo, fue planteada y estudiada de un modo detallado en la SAP de Madrid de 25 de febrero de 1999. La citada sentencia desestimó una demanda dirigida contra un acuerdo de una comunidad de propietarios en el que se decidió la remoción del presidente. En la Sentencia se hace hincapié al principio de confianza que caracteriza al mandato (art. 1714 del CC) y concluye la posibilidad de remoción por pérdida de confianza.



Me han nombrado Presidente ¿Qué tengo que hacer? Vamos a enumerar las funciones más importantes a desarrollar por el presidente, para luego, hacer un estudio detallado de las más importantes.

1/ La principal función a realizar por el presidente es la de representación de la comunidad.



Este libro forma parte de la colección **¿Qué hay que saber sobre....?** Está dirigido a todos los curiosos y a los que, no siendo tan curiosos, necesitan saber o están interesados en aprender sobre la materia.

Esta Colección se gestó pensando en acercar el mundo jurídico a cualquier persona. Es decir, tanto al ciudadano común, que no ha estudiado Derecho, como al profesional del Derecho no especialista en la materia. Por supuesto, está dirigido, también, a todos los estudiantes y a cuantos profesionales que, a pesar de no pertenecer al mundo del Derecho, precisen tener conocimientos específicos sobre una materia.

Los libros de esta colección utilizan un lenguaje claro, sencillo y directo y se enfocan desde el punto de vista del que se enfrenta con el problema. Son una forma fácil y amena de adquirir conocimientos de Derecho.

ISBN: 978-84-9020-990-5



9 788490 209905



3652123967



ER-0280/2005



GA-2005/0100