

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PRESIDENTES DE COMUNIDAD DE VECINOS

¿Bajo qué ley se regula la figura de los presidentes de comunidad de vecinos? Bajo la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL (21 de Julio 1960; BOE núm. 176, de 23 de Julio de 1960)

Modificaciones:

Ley 2/88 de 23-2-1988 (BOE de 27/2/88)
Ley 3/90 de 21-6-1990 (BOE de 22/6/90)
Ley 10/92 de 30-4-1992 (BOE de 5/5/92)
Ley 1/2000 de 7-1-2000 (BOE de 8/1/2000)
Ley 51/2003 de 2-12-2003 (BOE de 3/12/03)
Ley 19/2009 de 23-11-2009 (BOE de 24/11/09)
Ley 26/2011 de 01-08-2011 (BOE de 2/8/11)

REFORMADA POR:

Ley 8/99 de 6-4-1999 (BOE de 8/4/99)

¿Cuáles son las principales funciones de un presidente?

- Representar a la Comunidad en aquellos asuntos que la afecten.
- Visar los gastos y presupuestos.
- Hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- Convocar una Junta ordinaria por lo menos una vez al año.
- Presidir las Juntas tanto ordinarias como extraordinarias.
- Promover las acciones judiciales que acuerde la Junta ordinaria.
- Exigir el pago por vía judicial si fuera necesario a los propietarios que ostenten deudas.

¿Es necesario que el presidente sea un propietario? Sí, pero con algunos matices. En ningún caso es posible ser presidente por representación. La presidencia es un cargo personal e

indelegable. Sin embargo, hay jurisprudencia que ha admitido al cónyuge o al hijo del propietario, o a un tercero, pero ha correspondido a aceptar una situación de justicia material más que de aplicación rigurosa de la norma.

¿Puede un usufructuario ser presidente? Desde el punto de vista ortodoxo de la ley, no de modo pleno, puesto que el usufructuario de una vivienda no tiene la condición legal de ser su propietario de ningún modo (sólo dispone de derecho de uso). La ley sólo permite la elección del usufructuario si el propietario no dice nada en contra y únicamente para los asuntos ordinarios, aunque existe alguna jurisprudencia que de facto lo ha admitido.

¿Cómo se debe elegir a un presidente? La ley establece que el mecanismo debe ser por sorteo, pero no prohíbe que otros mecanismos (rotación, por ejemplo) sean incluidos en los estatutos o por acuerdo de la junta de propietarios. Lo que impide la ley, es que el mecanismo elegido excluya o marque una diferencia en elección sobre algún propietario.

¿Se puede renunciar al cargo de presidente de la comunidad? La ley establece el carácter obligatorio por lo que no se puede renunciar a él. Es, o bien la junta de propietarios o un juez los que pueden eximir del cargo al presidente.

¿Un vecino moroso puede ser presidente de la comunidad? La LPH no establece nada en contra, aunque se daría la contradicción de que tendría que presidir las juntas, pero no podría votar en ellas (art. 15.2.). Al ser el conflicto de intereses evidente, es habitual en las juntas evitar esta circunstancia.

¿Puede cobrar una remuneración económica el presidente de la comunidad? El cargo de presidente no es remunerado, sin embargo éste puede recibir algún tipo de compensación por los gastos que en sus funciones esté obligado a realizar (gasolina, peajes, llamadas telefónicas, etc.), que puede ser recibiendo una cantidad económica mensual, compensándole en

parte de la cuota de comunidad o cualquier otra forma que recoja los estatutos o haya aprobado la junta de propietarios.

¿Cuáles son los «límites» de un presidente de comunidad? Los límites vienen marcados por el artículo 14 de la LPH, que dicta que el presidente puede realizar actos de gestión ordinaria, pero que requiere el acuerdo de la junta para los demás casos.

¿Es función del presidente realizar las reparaciones comunes de la comunidad? Aunque es habitual en muchas comunidades, no es parte de sus funciones contempladas en la ley.

¿Es deber del presidente buscar presupuestos para reparaciones o mejoras en la comunidad? Aunque es una función del administrador de la comunidad, salvo que la junta de propietarios o estatutos de la comunidad lo impida, puede coincidir con la figura del presidente. Si fuera ese el caso, nada lo impediría. También es habitual que para obras de cierta envergadura se constituya una junta de obras (electa por la junta de propietarios, no por presidente o administrador) que gestione todo el proceso de la obra u obras aprobadas por la junta.