

Incluye

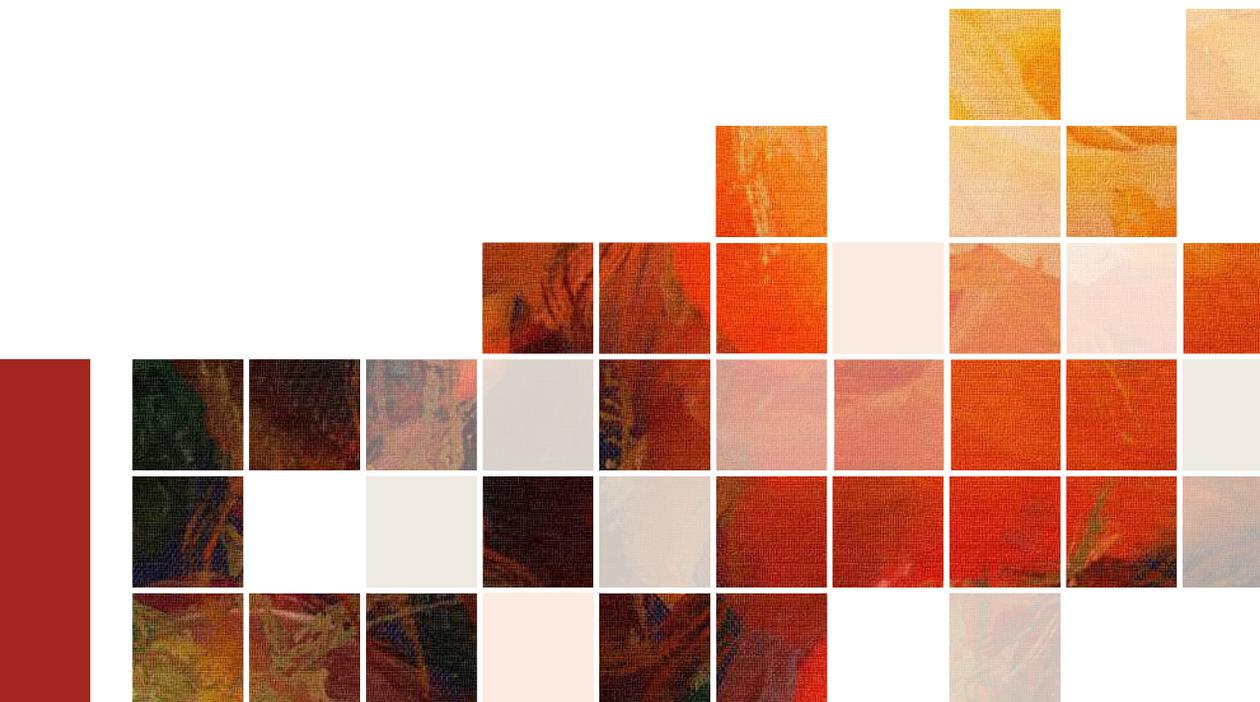


Papel

Digital

Guía práctica para el ejercicio del cargo de presidente de comunidad de propietarios

Vicente Magro Servet



III LA LEY

© Vicente Magro Servet, 2025
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/publicaciones>

Edición: junio 2025

Depósito Legal: M-12976-2025

ISBN versión electrónica: 978-84-10292-69-7

ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-10292-68-0

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.
Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** 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, ARANZADI LA LEY, S.A.U., 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 asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

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.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendój), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendój 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.

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRÓLOGO , Vicente MAGRO SERVET.....	25
1. CONSIDERACIONES GENERALES DEL CARGO DE PRESIDENTE DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. .	27
A. INTRODUCCIÓN.....	27
B. LA DESIGNACIÓN DEL CARGO DE PRESIDENTE DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	31
a) Hay que ser propietario para ser presidente de una comunidad de propietarios	34
b) El sistema de turno rotatorio o por sorteo	37
c) ¿Cabe acudir a un sistema de excusas objetivadas para el cargo de presidente si concurre alguna de ellas y lo quiere alegar el comunero al que le toca por turno o sorteo?.....	39
d) No es preciso estar en la junta para ser designado presidente, salvo los que se presenten por el sistema de elección.....	40
e) Hay que proceder a la votación en junta siempre, aunque se presente el actual presidente/a a la reelección, o lo sea uno solo	41
f) Ser moroso no incapacita a una persona para ser presidente de la comunidad.....	42
g) Soluciones ante presidente/a de comunidad que va a vender su inmueble	43
C. EL CESE O DIMISIÓN EN EL EJERCICIO DEL CARGO	44
D. LA DESIGNACIÓN DEL CARGO DE VICEPRESIDENTE.....	47
E. ¿CABEN COMPENSACIONES ECONÓMICAS POR EL EJERCICIO DEL CARGO DE PRESIDENTE/A?.....	49
F. PARTICULARIDADES EN EL EJERCICIO DEL CARGO DE PRESIDENTE/A DE UNA COMUNIDAD	50
a) La representación en juicio del presidente de la comunidad	50

b)	El presidente no puede realizar unilateralmente actividades de contratación con terceros comprometiendo a la comunidad si la junta no lo ha aprobado por mayoría simple	55
c)	El presidente de la comunidad y la protección de datos	56
d)	El presidente/a de la comunidad y las obras obligatorias del art. 10 LPH	56
e)	La necesidad de que el presidente/a se autoproteja ante sus posibles responsabilidades mediante la adición a la póliza de responsabilidad civil de la comunidad de la cobertura de sus propias responsabilidades en el ejercicio del cargo.	58
f)	El presidente/a de la comunidad y la reclamación de gastos comunes.	58
G.	LA DIRECCIÓN POR EL PRESIDENTE/A DE UNA JUNTA DE PROPIETARIOS	60
H.	LA CONVOCATORIA DE UNA JUNTA POR EL PRESIDENTE/A.	61
a)	Los promotores del art. 16.1 LPH.	62
b)	Petición de un comunero de inclusión de puntos en el orden del día.	63
2.	PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE EL CARGO DE PRESIDENTE DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	65
A.	SOBRE EL CARGO DE PRESIDENTE DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, SU DESARROLLO, COMPETENCIA Y RESPONSABILIDADES	65
1.	¿Hace falta ser propietario para poder ser presidente de la comunidad?	65
2.	¿Puede serlo el hijo del propietario?	66
3.	¿Se debe acudir al sistema de turno rotatorio o sorteo si hay un comunero que quiere presentarse a presidente de la comunidad?	67
4.	¿Debe aceptar el cargo de presidente el comunero designado por turno rotatorio o sorteo?	67
5.	¿Hace falta siempre la firma del presidente, en cuanto al visto bueno en el certificado de deuda para presentar una reclamación monitoria?	69
6.	¿Puede ser Presidente una empresa o persona jurídica?	69
7.	¿Pueden fijarse cláusulas de excusa para ser presidente de una comunidad?	70

8.	¿Si una persona tiene varios pisos en la comunidad tendrá tantas posibilidades de salir elegido como pisos tenga, o solamente tiene una opción para ser elegido presidente por turno rotatorio por sorteo?	71
9.	¿Qué hacer ante el abandono del Presidente en el cumplimiento de sus obligaciones al haber sido elegido por el sistema de sorteo y no tener intención de ejercer su actividad?	71
10.	¿Cuál es la duración del cargo de presidente/a de una comunidad?	72
11.	¿Puede, entonces, ser cesado por la junta el presidente?	72
12.	¿Puede ser interesante nombrar a un vicepresidente? . .	73
13.	¿Es preciso votar si se presenta una sola persona al cargo de presidente?	74
14.	¿Puede ser presidente un moroso?	74
15.	¿Qué ocurrirá si en una votación hay empate de propietarios y cuotas en la elección de presidente o cualquier otro punto del orden del día para el que se requiera de mayoría simple?	74
16.	¿Puede la pareja del presidente ejercer el cargo por ausencia o imposibilidad del designado presidente?	75
17.	¿Puede ser presidente el titular de un local?	75
18.	¿Puede ser presidente de la comunidad un inquilino? .	75
19.	¿Y qué ocurrirá si el designado presidente vende su inmueble durante su mandato?	76
20.	¿Qué confluencias de cargos en la misma persona son admitidas por Ley?	77
21.	¿Puede aprobarse en junta que el elegido presidente sea exonerado del pago de gastos o que los comuneros le abonen una cantidad?	77
22.	¿Puede el presidente pedir a alguien que le sustituya en una junta?	78
23.	¿Existe algún límite para ser reelegido presidente un comunero?	79
24.	Si en una junta se nombra al presidente ¿Entra ya este de inmediato a ejercer el cargo en esa junta y firma el acta?	79
25.	¿Puede ser presidente de una comunidad una persona que tiene un contrato privado que aún no haya escriturado la compra e inscrito en el Registro de la Propiedad?	79

26.	¿Puede el nombrado presidente delegar en otro propietario el cargo de presidente de forma permanente para que lo ejerza con continuidad?	80
B.	PROBLEMAS QUE PUEDEN SURGIR EN EL DESARROLLO DE UNA JUNTA DE PROPIETARIOS Y SER CONOCIDO POR EL PRESIDENTE/A DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	80
27.	¿Puede tratarse en una Junta de propietarios de puntos no incluidos en el orden del día?	80
28.	¿Se puede celebrar una junta de propietarios si asiste solo un comunero y el secretario administrador de fincas?	81
29.	¿Hasta cuándo puede pagar un moroso para poder votar en la junta?	81
30.	¿Qué cantidad debe pagar el moroso antes de la junta para poder votar?	82
31.	¿Es conveniente fijar en normas de régimen interno el momento en que se debe pagar dentro de cada período de pago, mensual o trimestral para facilitar la cuestión anterior del pago al inicio de la junta por el moroso?	82
32.	¿Puede delegar el moroso su voto en comunero que esté al corriente del pago de los gastos comunes para que este pueda votar por él?	83
33.	¿Puede un comunero que está al corriente en el pago de los gastos delegar en un moroso para que vote este con el voto del que puede votar?	83
34.	¿Qué debe hacer un comunero que a mitad de Junta de propietarios quiere marcharse para evitar que se le considere como abstención en sus votos en el resto de los votos en los puntos del día que quedan por debatir y votar?	84
35.	¿Cómo resolver la cuestión acerca de si una obra que se quiere hacer en la comunidad es una mejora y hay que votarla por 3/5, o es obra obligatoria y, por ello, no se deberá votar?	85
36.	¿Qué ocurrirá si el día de la junta el presidente no puede ir y no comparece? ¿Se suspende? ¿Y si él pide que se suspenda?	86
37.	¿Cómo se consideran las abstenciones de los comuneros en una junta a la hora de calcular el total de votos para saber si se ha llegado al <i>quorum</i> exigible?	87

38.	¿Cómo se comparece a una junta de propietarios? Modos de llevarlo a cabo.	88
39.	¿Cuándo se presentan las delegaciones que lleva un comunero en la Junta de propietarios?	88
40.	¿Es posible que en una Junta de propietarios pueda delegar un propietario su voto y representación en el administrador?	89
41.	¿Puede hacerse una delegación para asistir a la junta por WhatsApp o email?	89
42.	¿Es válida una delegación verbal diciendo el comunero que alega en la junta a su inicio que un comunero le hizo una delegación verbal?.	90
43.	¿Puede acudir a la junta un no propietario para actuar como representante de un comunero propietario?	90
44.	¿Existe algún límite para que un propietario puede llevar un número de delegaciones concreto?	91
45.	Cuando se trata de un inmueble en copropiedad ¿Quién es el que puede realizar la delegación?	91
46.	¿Puede impedirse por parte del presidente o administrador de fincas que un comunero vaya acompañado de otra persona al desarrollo y celebración de la Junta de propietarios?	92
47.	¿Cómo computa el propietario que tiene varios pisos o locales en la Comunidad de propietarios?	92
48.	¿Como se computa el denominado voto presunto del ausente en las votaciones cuando hay que esperar para ver lo que dicen los ausentes?	93
49.	¿Se puede solicitar la exhibición de documentos determinados antes de proceder a la votación de un punto del orden día? ¿Y pedir copias?	94
50.	¿Se puede hacer un voto condicionado en una junta, es decir, supeditar el voto que se cumpla cualquier condición?	95
51.	¿Cabe arrepentirse del voto emitido y cambiarlo?	95
52.	¿Qué es un Acuerdo Marco para conseguir que puedan votarse y alcanzarse mejor los acuerdos de aquellos temas que para alcanzar el acuerdo por 3/5, puedan llevar consigo el voto presunto del ausente y no la exigencia de que los 3/5 o la doble mayoría del total de propietarios cuotas tengan que alcanzarse el día de la junta?	96
53.	¿Puede intervenir en una junta un inquilino representando a su arrendador si así lo pactaron en el contrato?	97

54.	¿Puede un comunero llevar en la delegación de voto que le ha dado otro comunero los votos de cada punto del orden del día ya incluidos en su delegación de voto?	98
55.	¿Se puede expulsar a un comunero de la junta por alterar el orden o no dejar que la misma continúe en su desarrollo con constantes altercados, o faltando el respeto al resto de comuneros o miembros de los órganos de gobierno?	98
56.	¿Puede revocar un comunero una delegación de voto?	99
57.	¿Se puede exigir que se vote un punto de forma secreta?	100
58.	Si una pareja se divorcia ¿Quién puede asistir a la junta?	100
59.	¿Pueden firmar el acta los asistentes a la junta?	102
60.	¿Qué es lo que dota de fuerza para ser propietario de un piso de cara a la comunidad para tenerle como comunero y poder asistir a la junta?	102
61.	¿Se puede grabar el desarrollo de una junta? ¿Puede grabarla un comunero?	103
62.	¿Debe ser propietario la persona que acude a la junta con delegaciones de voto?	105
63.	¿Puede un comunero que recibe una delegación de voto de uno o varios vecinos volver a delegar estos votos en otro comunero?	105
64.	¿Es posible privar al adquirente de su voto porque el transmitente esté en deuda dentro de la deuda por afección real?	106
65.	¿Qué hacer si después de una junta se constata que un comunero que llevaba delegaciones de voto, éstas no eran ciertas?	106
66.	¿Cómo afectan las situaciones de crisis económica de comuneros y que puedan alegar esta para oponerse a un acuerdo que le implica pagar una derrama y alega que no puede hacerlo?	107
67.	¿Puede votar un comunero que llega tarde a una junta los puntos ya votados?	108
68.	¿Cabe que una persona jurídica propietaria de un inmueble delegue su voto en un propietario o tercero?	108
69.	¿Se puede cambiar el voto por un comunero días después de haberse adoptado un acuerdo?	108
70.	¿Puede votar en la junta el comunero que en un punto concreto está exento del pago de gastos?	109

71.	¿Se puede anular una junta porque un punto no se someta a votación finalmente? ¿Puede fijarse esa máxima duración de una junta para el respeto de la conciliación laboral y familiar del administrador/a de fincas colegiado?	109
72.	¿Puede impedirse el voto a un comunero en una junta en la que se somete a votación ejercitar acciones judiciales contra él?	110
73.	¿Puede existir oposición de una promotora o arquitecto a que en una comunidad se adopte acuerdo de cierre de terrazas bajo el «derecho moral» a la obra?	110
74.	¿Puede tener validez un acuerdo alcanzado por una junta directiva de contratación de una empresa de servicios?	110
75.	¿Es preciso acuerdo de junta para que un presidente de comunidad pueda ejercer una reconvención cuando es demandada la comunidad por un comunero o tercero?	111
76.	¿Existe legitimación de los comuneros para reclamar individualmente en defensa de los intereses de la comunidad de propietarios?	111
77.	Si en una junta se nombra al presidente ¿Entra ya este de inmediato a ejercer el cargo en esa junta y firma esa acta?	112
78.	¿Qué ocurre si hay un empate en una votación?	112
79.	¿Es preciso autorización de la junta para instalar un ascensor en una vivienda?	112
80.	¿Debe modificarse el coeficiente de un comunero al que se autoriza el cierre de su terraza en la junta?	112
C.	CUESTIONES SOBRE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE LLEVA A CABO EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	113
81.	¿Quién convoca la junta?	113
82.	¿Es aconsejable poner en la convocatoria al lado de cada punto del orden del día el <i>quorum</i> de su aprobación?	114
83.	¿Cuáles son los <i>quorum</i> para la adopción de acuerdos en cada caso?	114
84.	¿Puedo pedirle como propietario al presidente que incluya algún punto en el orden del día?	118
85.	¿Y cómo inquilino puedo pedirlo?	119
86.	¿A quién debe dirigir un comunero un escrito para pedir la inclusión de un punto en el orden del día?	119

87.	¿Qué requisitos debe reunir una buena convocatoria a junta de propietarios?	120
88.	¿Puede pedir la convocatoria de junta un grupo de vecinos como «promotores» de la convocatoria de junta?	121
89.	Por ello, ¿qué ocurre si el presidente se niega a convocar aunque se lo pidan los promotores en la cifra de comuneros que marca la Ley?	121
90.	¿Cómo debería actuarse formalmente para pedir la convocatoria de junta los promotores?	122
91.	¿Pueden los morosos firmar la convocatoria como promotores para sumarse en la cifra exigida de la cuarta parte de comuneros o cuarta parte de coeficientes? . . .	124
92.	¿Cómo deben dirigir el escrito al presidente los comuneros como promotores pidiéndole la convocatoria de junta?	124
93.	¿Qué tiempo debe transcurrir desde la recepción del escrito hasta que le puedan pedir al secretario administrador que convoque la junta de los promotores?	124
94.	¿Si se presenta una petición de promotores para convocar junta computan como varios propietarios los comuneros que tengan varios pisos a la hora de entender que se alcanza la cuarta parte de los propietarios? Es decir, que un propietario con tres inmuebles, por ejemplo, compute como tres y no como uno.	125
95.	¿Si unos vecinos piden al presidente la convocatoria de Junta por la vía de promotores puede también el presidente incluir otros puntos del orden del día en esa Junta que va a convocar porque se lo ha pedido un grupo de comuneros que tiene derecho a ello por el número de los que lo solicitan?	125
96.	¿Deciden el día de la junta los promotores de la celebración que se lo piden al presidente o es este el que la fija?	125
97.	¿Puede un moroso pedir que se incluya un punto en el orden del día?	125
98.	Si el presidente se niega a incluir uno o varios puntos en el orden del día solicitados por un comunero ¿Se pueden impugnar los acuerdos adoptados?	126
99.	¿Afecta al derecho al honor de los comuneros morosos que aparezca su nombre como deudores en la convocatoria?	126
100.	¿Cómo debe hacerse una consignación notarial por un moroso para que sea válida?	127

101.	¿Es obligatorio que la convocatoria de la junta se notifique fehacientemente a los propietarios? Es decir, ¿debe ser por burofax, por ejemplo?	127
102.	¿Cabe utilizar el sistema de que se fije el correo electrónico para recibir cualquier comunicación de la comunidad y sea este el «domicilio a efectos de notificaciones»?	129
103.	¿Pueden utilizarse sistemas de app para comunidades de propietarios?	132
104.	¿Se puede fijar en la convocatoria la duración de debate y votación de cada punto del orden del día?	132
105.	¿Es preciso fijar con detalle la extensión de un punto en concreto del orden del día en la convocatoria?	133
106.	¿Puede un comunero pedir que se añada un punto en el orden del día una vez enviada la convocatoria?	134
107.	¿Se puede incluir un punto en el orden del día respecto de un tema que ya se ha tratado para revocar el previamente acordado?	134
108.	¿Se puede incluir un punto en el orden del día que en junta anterior previa fue rechazado y no aprobado?	135
109.	Si se va a tratar en junta la realización de una obra ¿Es preciso que en la convocatoria a junta consten los presupuestos que se van a discutir a la hora de adoptar un acuerdo o se llevan a la junta y cualquier comunero podrá llevar los suyos?	135
110.	¿Se puede desconvocar una Junta ya convocada?.	136
111.	¿Qué ocurriría si llega el día de la junta y el presidente no se presenta porque dice que la desconvocó la junta y esto no llegó a tiempo a los vecinos, o, simplemente puso un anuncio en el tablón de anuncios desconvocando la junta?.	136
112.	¿Debe ser propietario el comunero que sustituya al presidente en la junta?	137
113.	¿Conlleva alguna consecuencia para el resto de acuerdos alcanzados que alguno de los puntos incluidos en el orden del día de la convocatoria finalmente no dé tiempo a tratarlos y no se puedan debatir ni aprobar?.	137
114.	¿Y si lo que ocurre es que el presidente se ha negado a tratar ese tema que está incluido en la convocatoria y en el orden del día? ¿Tendrá esto alguna consecuencia?	138
115.	¿Quién convoca la junta si el presidente está impedido por cualquier circunstancia?	138

116.	¿Es obligatorio poner en la convocatoria el turno de ruegos y preguntas?	139
117.	¿Se puede convocar una junta citando solo a un grupo de comuneros a los que se considera que quedan afectados por el acuerdo?	139
118.	¿Qué calificación tiene la junta convocada por promotores?	139
119.	¿Se puede someter a votación el cambio de presidente y/o administrador de fincas si no consta en la convocatoria?	140
120.	¿Qué hacer si el administrador de fincas ha elaborado la convocatoria de junta pero el presidente se niega a firmarla?	141
121.	¿Es preciso aportar documentos con la convocatoria de junta?	141
122.	¿Se puede realizar una convocatoria de junta para que se celebre por vía telemática?	142
123.	¿Se puede hacer una convocatoria de junta para votar por correo, bien electrónico, u ordinario?	145
124.	¿Puede el presidente convocar la junta el día que él quiera?	148
125.	¿Qué hacer en la convocatoria de la junta por si algún comunero podría alegar que hace falta su consentimiento para que se alcance el acuerdo alegando que sufre un perjuicio directo si se aprueba y podría alegar luego la vía del art. 18.1.c) LPH para impugnarlo?	149
D.	PROBLEMAS EN CASOS DE ALQUILER VACACIONAL QUE DEBE SABER UN PRESIDENTE DE COMUNIDAD CON LA REFORMA POR LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO	150
126.	¿Se puede prohibir en una comunidad el alquiler vacacional tras la nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo en este tema y la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero?	150
127.	¿Qué criterios pueden incluirse en unas normas de régimen interno sobre alquiler vacacional en una comunidad de propietarios si no se quiere prohibir su ejercicio, pero sí regularlo y aplicarles un 20% de incremento de la cuota a los que lo lleven a cabo?	153
128.	¿Por qué la comunidad puede optar por acudir a aprobar por 3/5 unas normas de régimen interno de alquiler vacacional cuando ese mismo artículo 17.12 LPH le permite prohibirlo?	159

129.	¿Qué quieren decir los términos limitar y condicionar que utiliza el art. 17.12 LPH respecto al alquiler vacacional?	159
130.	¿Puede ejercitarse acción de cesación a un comunero cuyos inquilinos causen molestias?	159
131.	¿Es preciso que un comunero que en una comunidad desee destinar su inmueble a alquiler vacacional pida a la junta autorización para ello?	160
132.	Consejos en alquiler vacacional en comunidades	163
133.	¿Qué quiere decir que estos acuerdos de poner condiciones o limitaciones e incrementar la cuota un 20% no tendrán efecto retroactivo?	164
134.	¿Quiere decir la no retroactividad que a los comuneros que ya tenían alquiler vacacional en el destino de su inmueble no quedan afectados por las normas y condiciones fijadas en el acuerdo de regulación del alquiler vacacional?	164
135.	¿Y cómo se aplica la no retroactividad respecto al acuerdo adoptado en junta de prohibición de alquiler vacacional por 3/5?	165
136.	¿Cómo se aprueba la subida de gastos comunes en el caso del alquiler vacacional?	167
137.	¿Puede la comunidad imponer recargos a los comuneros que se dedican a alquiler vacacional si no les ha puesto condiciones en esta actividad?	167
138.	¿Debe inscribirse en el registro de la propiedad el acuerdo de determinación de limitaciones o condiciones del alquiler vacacional y el de prohibición del art. 17.12 LPH?	167
139.	¿Se puede aplicar la subida de gastos comunes del 20% de cuota por acuerdo solo al alquiler vacacional o a cualquier tipo de alquiler?	168
140.	¿Puede la comunidad adoptar acuerdo limitando el número de días que puede un comunero dedicar su inmueble a alquiler vacacional o el período máximo de tiempo en el que puede durar ese alquiler vacacional?	168
141.	¿Puede una comunidad limitar el número de viviendas que se van a destinar al alquiler vacacional?	169
142.	¿Se debe cobrar el 20% de incremento de cuota a los titulares de alquiler vacacional que tengan licencia aunque no estén alquilando el inmueble en un período concreto?	170

E.	LOS MECANISMOS DE SOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS (MASC) EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y ACTUACIÓN EN ESTOS CASOS DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD	170
143.	¿Es preciso en propiedad horizontal acudir a la vía previa de la solución alternativa de conflictos previa a la judicial en materia de propiedad horizontal?	170
144.	¿Cuáles son los mecanismos que ofrece la ley?	173
145.	¿Se debe acudir a estos mecanismos para reclamar el impago de gastos comunes?	174
146.	¿Hay que acudir a uno de estos mecanismos de solución de conflictos si la comunidad quiere pedir unas medidas cautelares ante el juzgado de primera instancia?	179
147.	¿Pueden pedirse por la comunidad medidas cautelares ante el juzgado solicitando que se haga sin audiencia del posible demandado, <i>inaudita parte</i> ?	186
F.	RELACIONES ENTRE EL PRESIDENTE/A DE LA COMUNIDAD Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS	192
148.	¿Cuál es el <i>quorum</i> que hace falta para elegir administrador de fincas?	192
149.	¿Se puede facilitar el teléfono del presidente de la comunidad a un comunero por el administrador de fincas?	192
150.	¿Qué requisitos se exigen en el caso de que el Administrador de fincas sea una persona física no propietaria?	192
151.	¿Puede contratarse al Administrador profesional sin ser nombrado por la Junta de Propietarios?	193
152.	¿Se puede exigir al Administrador responsabilidad por los daños y perjuicios causados a la Comunidad?	193
153.	¿Son acumulables los cargos de Administrador y de Secretario en una sola persona?	193
154.	¿Está obligado el administrador de fincas a entregar y enseñar la factura mensual de lo que cobra en la comunidad al comunero que se lo pida?	194
155.	¿Está facultado u obligado el presidente o el administrador a aceptar representaciones de algún comunero?	194
156.	¿Quién es el responsable de los ficheros de datos de los comuneros en la comunidad, esta o el administrador de fincas en todo caso? ¿Sería responsable el administrador si actuara por decisión de la comunidad en materia afectante a protección de datos?	194

157.	¿Debe el administrador de fincas notificar los actos y actas de la comunidad tanto en el piso o local como en otro domicilio designado por el comunero cuando éste le comunica que se haga en los dos?	195
158.	¿Puede cobrar el administrador de fincas el certificado de deuda y el concepto referente a su intervención para reclamar los gastos de comunidad?	196
159.	La duración del cargo de administrador de fincas.	197
160.	¿Tienen los comuneros derecho a que le entreguen copias de documentos de la comunidad y exigírselos al administrador de fincas?	197
161.	¿Es obligatorio incluir el cambio de administrador en un punto específico del orden del día para que tenga efecto dicho cambio?	197
162.	¿Puede celebrarse una junta en la que se quiere cesar al administrador de fincas omitiendo su presencia o prohibiéndole intervenir?	198
163.	¿Qué debe hacer un administrador de fincas cuando su actuación en la comunidad resulta dificultosa y no desea seguir prestando servicios en ella por tener temor a asumir responsabilidades por actuaciones que considere irregulares?	198
164.	¿Por cuánto tiempo debe conservar el secretario administrador los documentos de la comunidad?	200
165.	¿Debe el administrador de fincas expedir un certificado de residencia en una comunidad a un comunero para presentarlo ante la Administración?	200
166.	¿Pueden los comuneros exigir al administrador de fincas que les entregue copia de las llaves del cuadro de contadores?	200
167.	¿Cuáles son las consecuencias de una Junta de propietarios celebrada sin la presencia del Administrador de Fincas cuando ejerce como Secretario de la Comunidad?	201
168.	¿Es preciso hacer un contrato cuando se avisa a un electricista o un operario autónomo para llevar a cabo un encargo puntual en una comunidad?	202
169.	¿Se le debe facilitar a un comunero que así lo interesa el listado de morosos de la comunidad?	202
170.	¿Es el administrador el que se encarga de firmar el contrato con las empresas que contratan con la comunidad o es el presidente?	203

171.	¿Quién debe comunicar a una empresa que se prescindiera de sus servicios? ¿El presidente o el administrador de fincas? ¿Hace falta acuerdo de junta?	203
172.	Si los comuneros de una comunidad son de habla inglesa, u otra, y requieren del administrador que les mande convocatorias y actas en inglés ¿Puede este contratar los servicios de un traductor y pasar el cargo a la comunidad?	203
173.	¿Puede el administrador de fincas certificar el contenido de un acuerdo alcanzado en junta a la persona a quien afecta o si lo interesa alguien con fundamento en conocer este punto acordado?	204
174.	¿Puede el administrador de fincas cobrar a los comuneros si les piden éstos copias de documentos, o actuaciones al margen de las estrictamente encomendadas, como certificados al margen de los que debe hacer?	205
175.	¿Cómo resolver el problema que se plantea en los casos en los que fallece un titular de un inmueble y existen herederos? ¿Quién interviene por éstos? ¿A quién se dirige el administrador de fincas?	205
176.	¿Puede firmar un contrato con terceros el administrador de fincas si el presidente le dice que lo firme él? (Por ejemplo, limpieza, ejecución de obras, etc.)	205
177.	¿Qué hacer si el presidente de una comunidad se niega a firmar un contrato que ha sido aprobado por la junta?	206
178.	¿Qué debería hacer el administrador de fincas ante una petición particular de un comunero que interesa de la junta la aprobación de un tema a nivel particular?	206
179.	¿Qué precauciones debe adoptar el administrador de fincas antes de destruir documentos?	207
180.	¿Tiene derecho un comunero a pedir al administrador de fincas que le entregue documentos o le rinda cuentas de la gestión?	207
181.	¿Tiene un comunero un derecho de revisión de sus deudas de años anteriores? ¿Se le debe expedir certificado de lo pagado y lo adeudado?	208
182.	¿Debe el administrador de fincas advertir en todo caso de la necesidad de adecuar las instalaciones de la comunidad puertas de garaje, ascensores, medidas de prevención, etc. a la normativa vigente?	208
183.	¿Qué obligaciones tiene el administrador que es cesado en una junta y hasta dónde alcanzan?	209

184.	¿Puede el administrador de fincas llevar a cabo las notificaciones de la comunidad por una APP?	209
185.	Por ello, ¿cómo se autoriza al administrador de fincas para que reciba notificaciones telemáticas?	209
186.	¿Pueden los bancos y cualquier organismo exigir copias de actas al administrador de fincas?	211
187.	¿Tiene obligación el administrador de fincas de expedir recibos por el pago de gastos?	211
188.	¿Opera la subrogación obligatoria de empleados en caso de rescisión de contrato de limpieza en una comunidad?	211
189.	¿Quién es el obligado a recibir la documentación de la comunidad en casos de cese: el presidente o el administrador nuevo?	212
190.	¿Puede un comunero exigir que se le entreguen actas y convocatorias antiguas ya enviadas en su momento?	212
191.	¿Puede un comunero pedir al secretario administrador que le exhiba los datos del resultado de una votación y quién votó?	213
192.	¿Qué debe hacer el administrador de fincas si un comunero le pide datos de otro comunero o algún comunero no le da sus datos si es nuevo en la comunidad o esta se acaba de constituir?	213
193.	¿Puede un comunero acudir al despacho del administrador de fincas acompañado de un tercero (su abogado por ejemplo) para pedir exhibición de determinada documentación de la comunidad?	214
194.	¿Puede el administrador de fincas exigir a un comunero que acredite su titularidad?	214
195.	¿Puede un comunero pedirle al administrador de fincas que le envíe el listado de comuneros y nombres?	215
196.	¿Puede el secretario-administrador firmar los contratos de la Comunidad con las empresas en nombre del presidente?	215
197.	¿Debe el administrador de fincas cesado dar al administrador entrante los datos de los comuneros o infringe protección de datos?	215
198.	¿Se puede enviar a los comuneros copia del extracto de la cuenta de la comunidad?	216
199.	¿Qué hacer si la entidad bancaria exige al administrador de fincas que le entregue copia del acta donde se ha nombrado al administrador o al presidente?	216

200.	¿Puede un comunero exigir al Administrador de Fincas, que le dé las actas de las juntas de propietarios de años en los que él no era titular del inmueble?	216
FORMULARIOS.		219
A.	FORMULARIOS PARA PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD. .	219
1.	Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que prepare documento de requerimiento a propietario u ocupante para que cese en actividad molesta, prohibida, nociva o peligrosa con requerimiento previo al ejercicio de acciones judiciales para dar cumplimiento a los arts. 2 y 5 recogido en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero de medios de solución extrajudicial de conflictos	219
2.	Modelo de comunicación al arrendador de que su arrendatario está llevando a cabo actividades contempladas en el artículo 7.2 LPH	220
3.	Modelo de requerimiento a un ocupante que ejerce actividades molestas en un inmueble para dar cumplimiento a los arts. 2 y 5 recogido en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero de medios de solución extrajudicial de conflictos.	221
4.	Modelo de escrito dirigido a todos los comuneros para que lo rellenen y se lo devuelvan al administrador de fincas firmado para que las comunicaciones con ellos se lleven a cabo por email	222
5.	Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que convoque formalmente junta extraordinaria.	223
6.	Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que convoque formalmente junta ordinaria	224
7.	Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que adopte medidas urgentes de reparación en fachada	224
8.	Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que convoque junta extraordinaria ante la negativa de un comunero que ha sido requerido para que cese en actividad prevista en el artículo 7.2 LPH a aceptar el requerimiento manteniéndose en su actividad (molesta o prohibida).	225
B.	FORMULARIOS PARA COMUNEROS	226
9.	Modelo de escrito de comunero pidiendo al presidente que incluya en la próxima junta un punto en el orden del día	226

10.	Modelo de escrito de comunero comunicando su domicilio a efectos de notificaciones	227
11.	Modelo de escrito de comunero comunicando su dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones	228
12.	Modelo de escrito de comunero pidiendo supresión de barreras arquitectónicas o accesibilidad.	229
13.	Modelo de escrito de comunero pidiendo instalación de ascensor para supresión de barreras arquitectónicas	231
14.	Modelo de escrito del comunero comunicando la existencia de actividades molestas por un comunero	233
15.	Modelo de escrito del comunero comunicando la existencia de actividades prohibidas por un comunero . . .	234
16.	Modelo de escrito del comunero pidiendo se adopte el acuerdo de prohibir a los morosos el uso de servicios e instalaciones comunes en la comunidad	235
17.	Modelo de escrito del comunero pidiendo se adopte el acuerdo de imponer un recargo a los morosos	236
18.	Modelo de escrito del comunero pidiendo al secretario administrador de fincas que le expida certificado de deuda por venta del inmueble	237
19.	Modelo de escrito del comunero concediendo autorización para acceso a inmueble para llevar a cabo obras urgentes	238
20.	Modelo de escrito pidiendo celebración de junta de propietarios de forma telemática por comunero que no podrá asistir a la presencial proponiendo junta mixta presencial telemática	239
21.	Modelo de escrito pidiendo celebración de junta de propietarios de voto por correo	241
22.	Modelo de escrito pidiendo autorización para instalación de placas solares de aprovechamiento privativo . .	242
23.	Modelo de escrito pidiendo la instalación de placas solares en la comunidad de forma colectiva	244
24.	Modelo de escrito pidiendo instalación de mejora de eficiencia energética de aislamiento térmico	246
25.	Modelo de escrito de promotores de junta de propietarios del art. 16 LPH pidiendo al presidente de la comunidad convocatoria de junta de propietarios extraordinaria.	247

26.	Modelo de escrito dirigido al administrador de fincas dándole traslado de copia del escrito dirigido al presidente instando por los promotores la convocatoria urgente de junta extraordinaria por la vía del art. 16 LPH	249
27.	Modelo de escrito de comuneros copropietarios de inmueble en proindiviso designando representante del inmueble ante la comunidad	250
28.	Modelo de escrito de comunero comunicando instalación de punto de recarga en su plaza de garaje	251
29.	Modelo de escrito de comunero pidiendo la instalación de zona común de punto de recarga de vehículos	251
30.	Modelo de escrito de titular de local de negocio que solicita arrendamiento de espacio común de la comunidad para ubicar mesas y sillas	253
31.	Modelo de petición de subsanación de acta por defecto detectado por comunero	254
32.	Modelo de comunero delegando su asistencia y votación en junta a otra persona (comunero o no)	255
33.	Modelo de comunero titular del local de negocio delegando su asistencia y votación en junta a su letrado/a .	256
C.	FORMULARIOS A RAÍZ DE LA LO 1/2025, DE 2 DE ENERO DE SOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.	257
34.	Escrito de la comunidad de propietarios al comunero moroso antes de acudir al monitorio del art. 21 LPH para cumplir el requisito de procedibilidad del art. 5 de la ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia (art. 10 de la ley de medidas de eficiencia)	257
35.	Escrito de la comunidad a deudor moroso o a cualquier comunero incumplidor por cualquier concepto para cumplir el requisito de procedibilidad del art. 5 de la Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia realizando oferta vinculante (art. 6.2 y 17).	259
36.	Contenido de la oferta vinculante confidencial en materia de propiedad horizontal.	261
	BIBLIOGRAFÍA.	263

vicepresidente que pueda gestionar la comunidad, o tomar decisiones importantes en el caso de ausencia o imposibilidad ejecutiva en el ejercicio del cargo por el presidente por múltiples razones de imposibilidad que puedan existir a lo largo del año.

13. ¿Es preciso votar si se presenta una sola persona al cargo de presidente?

Que se presente una persona en el cargo de presidente no conlleva que deba resultar inexorablemente elegida, por lo que en estos casos en el supuesto de no ser elegida se procederá al sistema de sorteo turno rotatorio, pero no existe un derecho del que se presenta a no votarse el nombramiento, ya que, en cualquier caso, deberá procederse a la aprobación por mayoría simple de presentes y si no es elegido y no llega a ese quórum se procederá ya a designar al presidente al que le toque por turno rotatorio o por sorteo.

14. ¿Puede ser presidente un moroso?

Técnicamente no existe prohibición legal en la ley de que se impida a un moroso ser presidente de la comunidad, por lo que en principio puede serlo. Ahora bien, en estos casos lo que resultará procedente es que si se presenta a presidente un moroso daría lugar a problemas que por mayoría simple puedan votar la comunidad a una persona que es morosa con la circunstancia de que tendrá él mismo que presentar una acción judicial a sí mismo si la Junta acuerda el ejercicio de acciones judiciales contra los morosos, lo que en todo caso daría lugar a que como ello no es posible tuviera que presentar el monitorio el administrador de fincas. (Art. 21.3 LPH).

El problema se plantea en el caso de que le toque por turno rotatorio o por sorteo, en cuyo caso habría que designar vicepresidente también en la misma reunión y en el supuesto de que tengan que ejercitarse acciones judiciales contra él mismo en los casos de reclamación judicial de deudas la demanda la firmaría el vicepresidente de la comunidad y no el presidente que sería el mismo tiempo el demandado, o el administrador de fincas.

15. ¿Qué ocurrirá si en una votación hay empate de propietarios y cuotas en la elección de presidente o cualquier otro punto del orden del día para el que se requiera de mayoría simple?

En estos casos puede procederse a una segunda votación para el caso de que cualquiera de los comuneros cambie el sentido del voto y, en conse-

cuencia, se resuelva el empate en la votación al objeto de dirimir el problema creado por el empate de votos y la imposibilidad de elegir a una persona como presidente de la comunidad. Si no se resuelve así habría que convocar otra junta extraordinaria advirtiendo del problema habido y mientras tanto sigue siendo presidente el que lo era en esa junta hasta que, en su caso, se nombre a otro.

16. ¿Puede la pareja del presidente ejercer el cargo por ausencia o imposibilidad del designado presidente?

En modo alguno puede ejercer el cargo, ya que si no tiene la condición de propietario no puede ser presidente ante la ausencia del designado como presidente de la comunidad de propietarios, ya que solamente puede ejercer la sustitución en una Junta de propietarios, o en cualquier acto de la comunidad, el sustituto del presidente que actúe como propietario y no como no propietario, con lo que la circunstancia de ser la pareja del presidente no le atribuye ninguna condición habilitante legalmente para ejercer el cargo de presidente por sustitución del designado como tal.

17. ¿Puede ser presidente el titular de un local?

No debe haber ningún inconveniente para ello siempre que tenga la condición de propietario del local de negocio.

18. ¿Puede ser presidente de la comunidad un inquilino?

En modo alguno puede ser presidente de la comunidad un inquilino, ya que no tiene la condición de propietario y, en consecuencia, se habría incumplido la primera de las condiciones para la designación del presidente de la comunidad de propietarios, ni, incluso, aunque en el contrato de arrendamiento se autorice por parte del propietario al arrendatario la posibilidad de presentarse al cargo de presidente, ya que no tiene la prerrogativa de ninguna clase para delegar o designar al inquilino como posible presidente de la comunidad, o transfiriendo o delegando sus derechos como comunero propietario a ser presidente de la comunidad. Por ello, el inquilino ni por delegación del propietario arrendador podrá ser designado presidente ni presentarse al ejercicio de ese cargo.

Ahora bien, el arrendador sí que podría ser presidente de la Comunidad de propietarios, ya que el hecho de que no resida en la comunidad no le impide, o exime, poder ejercer el cargo de presidente de la comunidad por

la circunstancia de que hubiera celebrado un contrato de arrendamiento, sea éste del tipo que sea.

Lo que no podría hacer el arrendador es delegar de forma permanente en el inquilino para el ejercicio del cargo de presidente, con lo cual sería absurdo que un arrendador se presentara a presidente de una comunidad, o, al menos, sería extraño, ya que no está residiendo en la misma y es totalmente ajeno, en principio, a los problemas que puedan existir en la comunidad, pero en modo alguno se puede poner una cláusula que impida a un arrendador ser presidente de la comunidad, porque, en cualquier caso, es propietario en la misma, pero a la hora de proceder a la votación deberían los comuneros tener en cuenta que si quien se presenta a presidente no reside en la comunidad y tiene el piso arrendado el ejercicio del cargo podría plantear algunas disfunciones.

19. ¿Y qué ocurrirá si el designado presidente vende su inmueble durante su mandato?

Lo más práctico en estos casos, y que ocasiona menos inconvenientes, es que el vicepresidente, o la persona designada por el presidente como tal por escrito, y que tenga la condición de propietario, ejerza el cargo hasta la próxima Junta general ordinaria en la que se procederá al nombramiento de nuevo presidente, ya que la convocatoria de Junta extraordinaria para la designación de un presidente puntualmente en estos casos supone un inconveniente en el desarrollo de la actividad de la comunidad y, posiblemente, sería lo más práctico y legal, además que el vicepresidente ejerza el cargo provisionalmente hasta la Junta próxima ordinaria, de ahí la importancia de que existan vicepresidentes en las comunidades de propietarios para este tipo de circunstancias que, en ocasiones, son no previstas pero que deben prevverse.

Otra solución práctica es que antes de formalizar la venta convoque una junta extraordinaria para nombrar a otro presidente. De esta manera, en el caso de que el presidente quiera vender su vivienda, lo más correcto es que antes de la venta convoque junta extraordinaria para que se designe el comunero que le sustituye, y en el caso de que no lo haga, le sustituiría el vicepresidente hasta tanto se celebra la junta ordinaria de renovación de cargos, pero no entraría el comunero que por turno rotatorio le corresponda, sino que o bien ejerce el cargo el vicepresidente o se convoca antes de la venta junta extraordinaria para nombrar presidente.

20. ¿Qué confluencias de cargos en la misma persona son admitidas por Ley?

Del art. 13. 5 y 6 LPH se desprende que: *«Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.»*

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente».

Quiere esto decir que se puede ser presidente secretario y administrador y secretario administrador o presidente-secretario, siendo otro el administrador. Pero no vicepresidente y secretario y/o administrador ya que no lo prevé la ley. Solo lo confiere para el cargo de presidente la dualidad sin mencionar al vicepresidente.

Hay que entender, también, que no procedería que si el administrador de fincas no quiere ejercer el cargo de secretario se proceda a la designación del cargo de secretario en la comunidad por turno rotatorio o sorteo entre los comuneros, ya que en el caso de que el administrador no quiera ser secretario de la comunidad el cargo lo debería ostentar el presidente de la comunidad y no otro comunero por turno rotatorio o sorteo.

21. ¿Puede aprobarse en junta que el elegido presidente sea exonerado del pago de gastos o que los comuneros le abonen una cantidad?

La vía es válida, pero para aprobar acuerdos de exención del pago de gastos es preciso la unanimidad, porque es criterio unánime este *quorum*. Es más correcto la exención del pago de gastos, porque el pago podría tener consecuencias fiscales, al poder erigirse como una retribución, mientras que la exención del pago de gastos es más sencillo y, además, permite que propietarios que estén preparados en actos de gestión se presenten al cargo y con competencia y responsabilidad siendo compensados mediante la exención del pago de gastos comunes en atención al tiempo que le dedican a la comunidad, lo que puede ser bien entendido por el resto de comuneros, aunque también estos podrían plantear su cese durante el mandato por incompetencia o mala gestión de la comunidad por mayoría simple en junta de propietarios.

Hay que tener en cuenta que esta vía de la exención del pago de gastos a la persona que ejerza el cargo de presidente es, incluso, normal, sobre todo,

en aquellas comunidades con un importante volumen de comuneros en donde los gastos comunes pueden ser elevados y que permitiría que se presentaran personas que, incluso, por ejemplo, pueden estar ya jubiladas, pero con una importante preparación y formación en cargos de gestión en su actividad privada que podrían ejercer correctamente el cargo de presidente de la Comunidad de propietarios, o, en su defecto, al que le tocara por turno rotatorio o sorteo ejercer el cargo no se negaría a hacerlo, ya que quedaría eximido del pago de gastos comunes, lo que acaba siendo lógico, por cuanto al final se está ejerciendo un cargo y dedicando un tiempo de ocio por parte de estas personas a la gestión de la Comunidad de propietarios, por lo que puede ser lógico que se le exima del pago de gastos comunes en acuerdo adoptado por unanimidad, ya que ello podría suponer un incentivo para que personas que ya están jubiladas, pero que tienen una alta formación destinen su tiempo a gestionar los intereses de la Comunidad de propietarios, y que, a buen seguro, lo harían correctamente por la formación en gestión que puedan tener en su actividad profesional pasada.

22. ¿Puede el presidente pedir a alguien que le sustituya en una junta?

Esta circunstancia puede darse en caso de imposibilidad de que el presidente pueda asistir a la Junta de propietarios, designando por escrito quien le sustituirá en la junta y comunicarlo al administrador de fincas para que le sustituya otra persona que sea propietario, o al vicepresidente, para que actúe en el ejercicio del cargo de presidente en el desarrollo de la Junta de propietarios.

Hay que tener en cuenta el perjuicio que pueda causar la circunstancia de que el presidente quisiera suspender la junta, lo que no puede hacerlo por el hecho de que él no pueda acudir el día de la misma a la junta de propietarios, ya que estará obligado a designar una persona que le sustituya y tenga la condición de propietario.

Es importante destacar que quien sustituya al presidente de la comunidad debería ser propietario, ya que no puede delegar en un tercero para el ejercicio del cargo de presidente en funciones el día de la Junta.

Por otro lado, ante la circunstancia de que no hubiera designado a nadie como sustituto, o en su representación, llegado el día de la Junta cualquier comunero puede presentarse para ejercer el cargo sustituyendo al presidente. Y en el caso de que nadie quiera hacerlo se podría proceder a la votación entre los que están presentes para que, por mayoría simple del art. 17.7 LPH,

se decida quién va a ejercer el cargo de forma provisional de presidente solamente para esa Junta en concreto, y que sería, además, quien firmaría el acta que se redacte respecto a los acuerdos alcanzados en esa Junta, ya que el presidente que lo es realmente no sería el que firmaría ese acta, y si lo quisiera firmar no podría hacerlo, al no haber estado presente el día de la Junta, ya que quien firma el acta es el que ha ejercido el cargo de presidente el día de la celebración de la Junta de propietarios y no quien lo es, realmente, de la comunidad.

23. ¿Existe algún límite para ser reelegido presidente un comunero?

En modo alguno. Este tema no permite que los comuneros pongan trabas estatutarias a una reelección, ya que cualquier comunero puede presentarse tantas veces como se quiera. Si alguien quiere presentarse puede hacerlo y serlo si alcanza él o ella la mayoría simple de presentes (art. 17.7 LPH). Nótese que no puede admitirse una queja de que un comunero «repite», porque ello es porque lo quieren los comuneros. Si no fuera esa la intención no le votarían. Quien lo cuestione debe presentarse y ganarle en junta.

24. Si en una junta se nombra al presidente ¿Entra ya este de inmediato a ejercer el cargo en esa junta y firma el acta?

Cuando se nombra un presidente en una junta de propietarios éste tiene que llegar hasta el final de la junta y es el que la termina y el que firma el acta, ya que el nuevo presidente designado en esa junta entra a ejercer sus funciones después de la redacción y firma de ese acta por quien lo fue el día de la junta, y su notificación pero nunca antes, de tal manera que el presidente elegido no puede tomar el sitio del presidente cesado y continuar la junta él, sino que el presidente cesado tiene que continuar la junta hasta el final y ser el que firma el acta resultante de esa junta.

25. ¿Puede ser presidente de una comunidad una persona que tiene un contrato privado que aún no haya escriturado la compra e inscrito en el Registro de la Propiedad?

Si acredita ante el administrador que es el titular por contrato de compraventa se debe tener por propietario, y, en consecuencia, puede ser presidente por cuanto que la inscripción en el registro de la propiedad no tiene carácter constitutivo, sino meramente declarativo, por lo que es el contrato de compraventa el que otorga los derechos de comunero en una comunidad de propietarios.

26. ¿Puede el nombrado presidente delegar en otro propietario el cargo de presidente de forma permanente para que lo ejerza con continuidad?

Esto puede hacerse solamente de forma provisional cuando el presidente no pueda asistir a una junta, pero no se puede hacer de forma permanente, con lo cual el presidente puede delegar en otro comunero para que le sustituya en una junta de propietarios por imposibilidad de asistir el mismo, pero no de forma permanente.

No puede existir una delegación permanente del designado presidente en otra persona, ya que eso supondría un fraude de ley por eximirse del ejercicio del cargo de presidente quien ha sido designado y poner una especie de *testaferro* al ejercicio del cargo de presidente de la comunidad, por lo que la sustitución se puede hacer de forma provisional para el desarrollo de una Junta de propietarios pero no de forma permanente, ni por un período de tiempo concreto, sino por actos específicos en los que el presidente no pueda asistir.

B.

PROBLEMAS QUE PUEDEN SURGIR EN EL DESARROLLO DE UNA JUNTA DE PROPIETARIOS Y SER CONOCIDO POR EL PRESIDENTE/A DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

27. ¿Puede tratarse en una Junta de propietarios de puntos no incluidos en el orden del día?

En absoluto puede hacerse. Y en el caso de que ello ocurriera se podría impugnar la aprobación de ese acuerdo que sería anulado por parte del juez, habida cuenta que no es posible incluir cuestiones el día de la Junta de propietarios que no hayan sido previamente reflejadas en la convocatoria de la Junta, de tal manera que ni en turno de ruegos y preguntas ni fuera de él podrán añadirse o incluirse cuestiones que no hayan sido incluidas en el punto del orden del día.

Lo que sí podría hacerse es debatir cualquier cuestión no incluida en un punto del orden del día, pero no tendrá ningún efecto vinculante en cuanto a validez de adopción de acuerdo de modo alguno, sino tan solo como debate y puesta en común de cualquier cuestión que a los vecinos les pueda interesar tratar en esa Junta, pero sin que sea posible la adopción de acuerdo alguno respecto a ese punto en concreto.

28. ¿Se puede celebrar una junta de propietarios si asiste solo un comunero y el secretario administrador de fincas?

Con que solamente asista un vecino se puede dar por válida la celebración de la junta y si se adoptaron acuerdos se entendería por unanimidad, ya que solamente está ese vecino presente, siendo exigible la presencia del administrador que, como Secretario, levanta el acta, actuando también, al mismo tiempo, el comunero presente como presidente en funciones de la comunidad, por sustitución del presidente real.

29. ¿Hasta cuándo puede pagar un moroso para poder votar en la junta?

El moroso puede votar si al inicio de la Junta está al corriente en el pago de las deudas con la comunidad, pero hay que llevar cuidado, porque no será suficiente llevar un resguardo del banco de que ha hecho el ingreso de la cantidad que adeuda, ya que **la cantidad adeudada deberá estar ingresada en ese momento en la cuenta corriente de la comunidad en la entidad bancaria**, de tal manera que si se ha producido, por ejemplo, un ingreso en el mismo día de la celebración de la Junta de propietarios y el dinero no está en la cuenta corriente de la comunidad, el moroso no podrá votar, porque el dinero no ha sido ingresado en la misma aunque lleve un recibo justificante de que se ha hecho la transferencia desde su cuenta corriente. Y ello, porque el dinero debe estar ingresado en la cuenta corriente de la comunidad el mismo día de la Junta que es el tope hasta el que puede pagar para poder votar.

Así, los comuneros morosos deben haber ingresado en la cuenta la deuda el día de la junta para poder votar como **señala el auto del Tribunal Supremo 524/2021, de 27 de enero**.

Los comuneros que son morosos y que comparecen a la junta con el deseo de votar, pero para poder hacerlo el importe de la deuda debe estar ingresado en la cuenta de la comunidad el mismo día de la junta. No es suficiente la aportación de un resguardo de ingreso si esa suma no consta ingresada en la cuenta.

Tampoco se pueden entregar cheques o pagarés el día de la Junta, o compromisos de pago posterior, ya que el dinero tiene que ser satisfecho al inicio de la Junta y no con posterioridad a la misma ni con promesas de pago. La cuestión es muy evidente y clara, ya que si el dinero no está ingresado en la cuenta corriente en cuanto a la cantidad que al momento de la Junta debe el moroso no podrá proceder a votar, y en caso de duda respecto a la cuantía

es el administrador de fincas con su contabilidad el que fija la cantidad que se debe que debe calcularse hasta la que en ese momento se adeuda por el comunero a la Comunidad de propietarios, con arreglo al mes que corresponda el pago y se haya aprobado el período de pago en la comunidad de propietarios.

30. ¿Qué cantidad debe pagar el moroso antes de la junta para poder votar?

Debe pagar la cantidad que deba hasta el momento del día de la celebración de la Junta de propietarios, al punto de que no basta que pague solamente la cantidad que consta en la Junta ordinaria donde se aprobó el presupuesto y se liquidó la deuda de cada comunero y en concreto la de este moroso, sino que dado que él tiene conocimiento de cuál es el importe a pagar por cada mes o por cada trimestre deberá actualizar la deuda que tiene, al punto de que a la fecha de la celebración de la Junta de propietarios deberá tener pagada toda la deuda que exista hasta ese mismo día de la celebración de la Junta de propietarios, con lo cual si el pago es trimestral y la Junta se celebra el 5 de abril, por ejemplo, deberá tener satisfecho el primer y el segundo trimestre si en el acuerdo de la Junta del momento del pago se ha fijado que se paga en los 5 primeros días de cada período de pago sea mensual o sea trimestral.

31. ¿Es conveniente fijar en normas de régimen interno el momento en que se debe pagar dentro de cada período de pago, mensual o trimestral para facilitar la cuestión anterior del pago al inicio de la junta por el moroso?

En efecto, es aconsejable que las normas de régimen interno aprobadas por mayoría simple recojan que dentro de cada período de pago, por ejemplo, si el período que tiene aprobada la comunidad es mensual o trimestral, el pago debe hacerse en los 5 primeros días de cada período, ya que de esta manera los comuneros conocerán que la morosidad se inicia al día siguiente del concreto momento en que se debe pagar dentro de cada período.

Por ejemplo, si el pago es mensual y se dice que debe pagarse en los 5 primeros días del mes, el 6 de ese mes ya será moroso, y si el pago es trimestral con esa misma circunstancia el día 6 del primer mes del trimestre de pago también será moroso, porque se especificará que, aunque el pago sea trimestral, es preciso pagar en los 5 primeros días del primer mes del trimestre, lo que facilita que la comunidad tenga dinero en la cuenta suficiente para

afrontar los gastos que tiene en ese período, ya que en caso contrario cualquier comunero podría pagar el día 90 dentro del trimestre y en los 3 primeros meses la comunidad no disponer de saldo en la cuenta para poder afrontar los gastos que tenga.

32. ¿Puede delegar el moroso su voto en comunero que esté al corriente del pago de los gastos comunes para que este pueda votar por él?

A tenor del artículo 7.2 del Código Civil, la ley ampara el abuso del derecho ni el fraude de ley. Y en este sentido podría considerarse un fraude que una persona que debe dinero a la comunidad y es moroso pretenda, bajo el amparo de que si delega el voto en una persona que puede votar, éste último pudiera hacerlo con respecto al comunero que es moroso, ya que la cesión del voto es inviable, porque quien es moroso no puede ceder ni delegar un voto que no dispone a la persona que sí puede votar, con lo cual se trata de una «delegación de voto inviable», hoy e imposible, ya que quien no está al corriente en el pago de las deudas no puede votar ni puede delegar su voto en nadie.

Por ello, sería un abuso de derecho o fraude de ley admitir esta práctica. Los morosos no pueden votar el día de la Junta de propietarios hasta que no paguen la totalidad de la deuda que tienen con la comunidad. Y si el moroso delega su asistencia a Junta y voto a un comunero que está al corriente en el pago de las deudas, ello no le permitirá que, dado que el que recibe la delegación está al corriente en el pago de las deudas, que pueda votar por el moroso, ya que, como decimos, ello supondría un fraude de ley y abuso de derecho que no puede admitirse, habida cuenta que el moroso no puede votar ni delegar su asistencia y voto a Junta en quien puede votar, porque es indelegable el voto del moroso en cualquier caso.

Con ello, el moroso no puede votar. Ni por sí mismo ni por un tercero, aunque éste haya cumplido con su obligación del pago de gastos, porque él puede votar por sí mismo por haber pagado las deudas con la comunidad, pero haberlas pagado le habilita a votar solo a él y por él y su inmueble, no por el que está en deuda con la comunidad.

33. ¿Puede un comunero que está al corriente en el pago de los gastos delegar en un moroso para que vote este con el voto del que puede votar?

Tampoco puede un comunero que está al corriente en el pago de las deudas delegar en un moroso su voto, ya que el moroso no puede votar ni

Se recogen en esta guía práctica **200 preguntas y respuestas** que afectan al ámbito del ejercicio del cargo de presidente/a de una comunidad de propietarios, así como las relaciones entre éste con los comuneros y con el cargo de administrador/a de fincas colegiado.

Se relacionan todas las materias que surgen jurídicamente en una comunidad y que deben ser conocidas y las respuestas por quien detenta un cargo de presidente/a en una comunidad, así como por el vicepresidente/a y cualquiera de los miembros de la Junta directiva.

Guía práctica de absoluto interés para administradores/as de fincas colegiados, letrados/as expertos en Propiedad Horizontal y para quien ejerza, o vaya a ejercer, el cargo de presidente de una comunidad de propietarios, vicepresidentes y cualquiera de los miembros de la Junta directiva, con la finalidad de tener una adecuada formación e información sobre todos los aspectos que pueden surgir.

Se analiza **cómo afectan las novedades introducidas por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero en cuanto a los medios de solución de conflictos** como alternativa a la vía judicial y cómo puede enfocar la comunidad de propietarios por sus cargos de presidente/a, administrador/a de fincas y letrados/as que les asesoren estas medidas alternativas antes de demandar a comuneros o terceros ante los órganos judiciales. Se recogen formularios sobre cómo redactar estos escritos.

Se completa, con **36 formularios prácticos** para ser utilizados ante cualquier situación que surja en una comunidad de propietarios pudiendo recurrir a los mismos a la hora de elaborar los escritos, estando actualizada la obra al incluir los que correspondan con arreglo a la última Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero en materia de solución extrajudicial de conflictos y cómo afecta a las comunidades de propietarios.

ISBN: 978-84-10292-68-0

