

Ser presidente de una comunidad de propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 14 de marzo de 2017, martes.

Ser presidente de una comunidad es una experiencia obligatoria que plantea muchas dudas. Sepa cómo afrontar la misión de manera correcta, quien debe ayudarle, cuándo y cómo es obligatorio realizar juntas y como enfrentarse a los morosos.

Si reside en un piso en régimen de propiedad horizontal, tarde o temprano le tocará ser presidente de la comunidad, cargo que se establece siendo voluntario, por turno o sorteo, siendo obligatorio para todos los propietarios.

Solo en casos muy excepcionales podrá evitar asumir el cargo por acuerdo mayoritario de la Junta, y otras, en término de 30 días desde que fue nombrado tendrá que acudir al Juez y alegar una causa justa para que le exima de cumplir con su obligación.

En la practica, sin embargo, algunos propietarios esgrimen muchas razones para no ser presidente, porque la ley es poco explícita y no dispone qué causas liberan al propietario de este deber; en todo caso si es elegido presidente, sepa que el mandato dura sólo un año, salvo que los estatutos dispongan otro plazo, aunque, eso sí, durante ese tiempo se verá obligado a atender las reclamaciones y peticiones de los vecinos y tendrá obligación de encontrar una solución que satisfaga a la mayoría. Ser presidente significa representar a la comunidad en juicio y fuera de él y defender los intereses comunes.

Ser presidente de una comunidad de propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 14 de marzo de 2017, martes.

Para ayudarle en la tarea de ser presidente cuenta con la ayuda del administrador y, en su caso, del vicepresidente. El primero es el encargado de los cobros y pagos, elaboración de presupuestos, realizar las convocatorias, atender la finca, además de conocer bien la legislación para garantizar que en todos los acuerdos adoptados se cumplan los requisitos exigidos, por este motivo y para evitar problemas posteriores, es indispensable que el administrador sea un verdadero profesional, y en nuestro caso Administrador de Fincas Colegiado y en ejercicio. De este modo, en caso de cometer irregularidades en su gestión se podrá pedir la protección del Colegio Profesional y la responsabilidad que proceda.

La función del vicepresidente es sustituir al presidente en caso de ausencia, vacante o imposibilidad de este, así como asistirlo en el ejercicio de las funciones en los términos que determine la junta. Es mi criterio personal, que la función debe ser de ayuda al presidente para que la labor sea un poco más llevadera. Lo ideal en las comunidades es que el año siguiente se nombre presidente a quien asumió la vicepresidencia y tenga continuidad la gestión en beneficio del colectivo.

Al objeto de dar a conocer las funciones propias de cargo, entre otras se enumeran las siguientes:

- 1.- Ostentar la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.

- 2.- Incluir en el orden del día de la siguiente reunión que se celebre, cualquier tema de interés general o solicitado por cualquier propietario

- 3.- Convocar la Junta de propietarios.

Ser presidente de una comunidad de propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 14 de marzo de 2017, martes.

4.- Cerrar el acta con su firma.

5.- Ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta.

6.- Requerir a quien realice actividades prohibidas para que cesen inmediatamente, bajo apercibimiento de iniciar acciones judiciales, y previa autorización de la Junta de propietarios iniciar contra el infractor la acción de cesación.

7.- Dar el visto bueno a las certificaciones sobre el estado de deuda para el inicio del proceso judicial contra los morosos.

8.- Dar el visto bueno a las comunicaciones colocadas en el tablón de aviso de la comunidad.