

El presidente como representante de la comunidad

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 21 de enero de 2018, domingo

El presidente ostenta la representación legal de la comunidad, ya que la Ley de Propiedad Horizontal le confiere esta facultad de representación. Precisamente por ser una representación legal, el presidente puede acreditarla demostrando simplemente que lo es, sin necesidad de que conste en un poder notarial.

Por tanto, bastará una certificación expedida por el secretario si lo hubiere o, en su defecto, por él mismo que exprese que en la fecha en que se expide es presidente la persona que la certificación indica.

El presidente cuando actúa en representación de la Comunidad es el órgano que expresa su voluntad. Por ello, está plenamente capacitado para ejercitar todas las acciones legales que corresponden a la comunidad en defensa de sus derechos e intereses y también para que se dirijan contra él las acciones que corresponden a las personas ajenas a la comunidad contra ésta. Esto no significa que el presidente pueda decidir solo, ya que el órgano soberano de la Comunidad es la Junta de Propietarios y las decisiones deben ser adoptadas por ella, correspondiendo al presidente como representante ejecutar tales decisiones.

La facultad representativa otorga al Presidente la capacidad necesaria para realizar los actos de gestión y administración propios de su ámbito: puede abrir cuentas corriente, contratar suministros, la prestación de servicios, la ejecución de obras aprobadas y reparaciones necesarias, etc., de modo que lo que haga en representación de la comunidad obligará a todos los propietarios.

Ahora bien, cuando se trate de actuaciones que excedan la administración ordinaria de la comunidad, el presidente necesitará un acuerdo previo de la Junta, ya que un exceso en el mandato o representación que le corresponde legalmente dará lugar a su responsabilidad personal

El cargo de presidente es gratuito, sin perjuicio de que la comunidad pueda compensar los gastos que su titular sufra con motivo de su ejercicio. De tal modo que si el presidente ha de estar ocupado durante una jornada en la atención urgente de una emergencia comunitaria, o la asistencia a juicio, y deslazamientos necesarios que le suponga un gasto dinerario o la pérdida de salario por la ausencia de su trabajo, esa pérdida debería ser compensada por la comunidad.

En cuanto a su responsabilidad cabe decir que el Presidente es responsable frente a la comunidad del ejercicio de su cargo así como de sus consecuencias. En este sentido la Junta tiene la competencia de resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra las personas que ejerzan cargos. Esta responsabilidad civil es más frecuente y deriva del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de los deberes de su cargo.