Los órganos de gobierno

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 16 de agosto de 2018, jueves

El artículo 13 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal prevé que, el presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.

El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.

El procedimiento de designación del Presidente, la Ley prevé las tres posibilidades, frecuentemente utilizadas en la práctica. El procedimiento electivo (elección, rotatorio o sorteo) implica la realización de una votación en la junta de propietarios convocada al efecto, siendo el hecho rotatorio un hecho muy habitual en la práctica, y con él se pretende involucrar a todos los propietarios en la gestión de la comunidad, bien para desbloquear la falta de candidatos voluntarios al cargo.

El sorteo es otra de las modalidades de designación prevista ahora por Ley, acordándose por la junta de propietarios mediante acuerdo mayoritario.

Sea cual fuere el procedimiento de designación, ello no requiere la aceptación del propietario nombrado, ni tampoco que en ese momento esté presente en la junta de propietarios, pues si fuese imprescindible para el nombramiento estar presente, no asistiría nadie a la junta.

Por ello, la Ley prevé que el nombramiento será obligatorio, de tal forma que el "propietario" designado sólo podrá eludir su nombramiento, si existiere una justa causa, solicitando al juez de Primera Instancia su relevo. De no hacerlo en el plazo de un mes, deberá permanecer en el puesto hasta la expiración del mandato.

La obligatoriedad jurídica de ejercer la presidencia se concreta en la responsabilidad por los daños y perjuicios causados a la comunidad en el supuesto de abandono o desatención de sus funciones.

La duración del cargo es de un año, no obstante el designado podrá ser removido en su cargo antes de la expiración del mandato, por acuerdo mayoritario de la junta de propietarios convocada al efecto con carácter extraordinario.

Entre otras, son funciones del presidente:

- Requerir a los propietarios que realizan actividades molestas.
- Otorgar el visto bueno a la certificación de las deudas a efectos de transmisiones.
- Otorgar el visto bueno a los avisos colocados en el tablón de anuncios, sustitutivo de la notificación personal.
- Ostentar legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

Los órganos de gobierno

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 16 de agosto de 2018, jueves

- Convocar la Junta con indicación de los asuntos a tratar y recibir las solicitudes de los propietarios para incluir en el orden del día asuntos de su interés.
- Cerrar con la firma el acta de la Junta.