

MANUAL BÁSICO DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado



LA MEJOR GARANTÍA PARA TUS COMUNIDADES EN MATERIA PREVENTIVA

En Conversia ponemos a disposición de tu despacho y de las Comunidades que administras un servicio especializado, de la mano de ASPY Prevención, para velar por el correcto cumplimiento en materia de prevención de riesgos laborales.

PRL | **CCPP CON PERSONAS TRABAJADORAS**

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Te ofrecemos un servicio de adecuación a la PRL, prestado íntegramente por ASPY Prevención, que permite asumir, con la máxima garantía y solvencia, la obligatoriedad de desarrollar la correspondiente actividad preventiva.

 **ASP**
grupoatrys

Prestado íntegramente por:



CAE | **CCPP SIN PERSONAS TRABAJADORAS**

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

Desde Conversia, con el respaldo de ASPY Prevención, aportamos a las Comunidades la capacidad de gestionar, de forma detallada y completa, la Coordinación de Actividades Empresariales.

 **ASP**
grupoatrys

Respaldo por:



CONSULTA
TODO LO QUE PODEMOS HACER POR TI

CONVERSIA

Tel. 872 987 665 · info@conversia.es

MANUAL BÁSICO DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

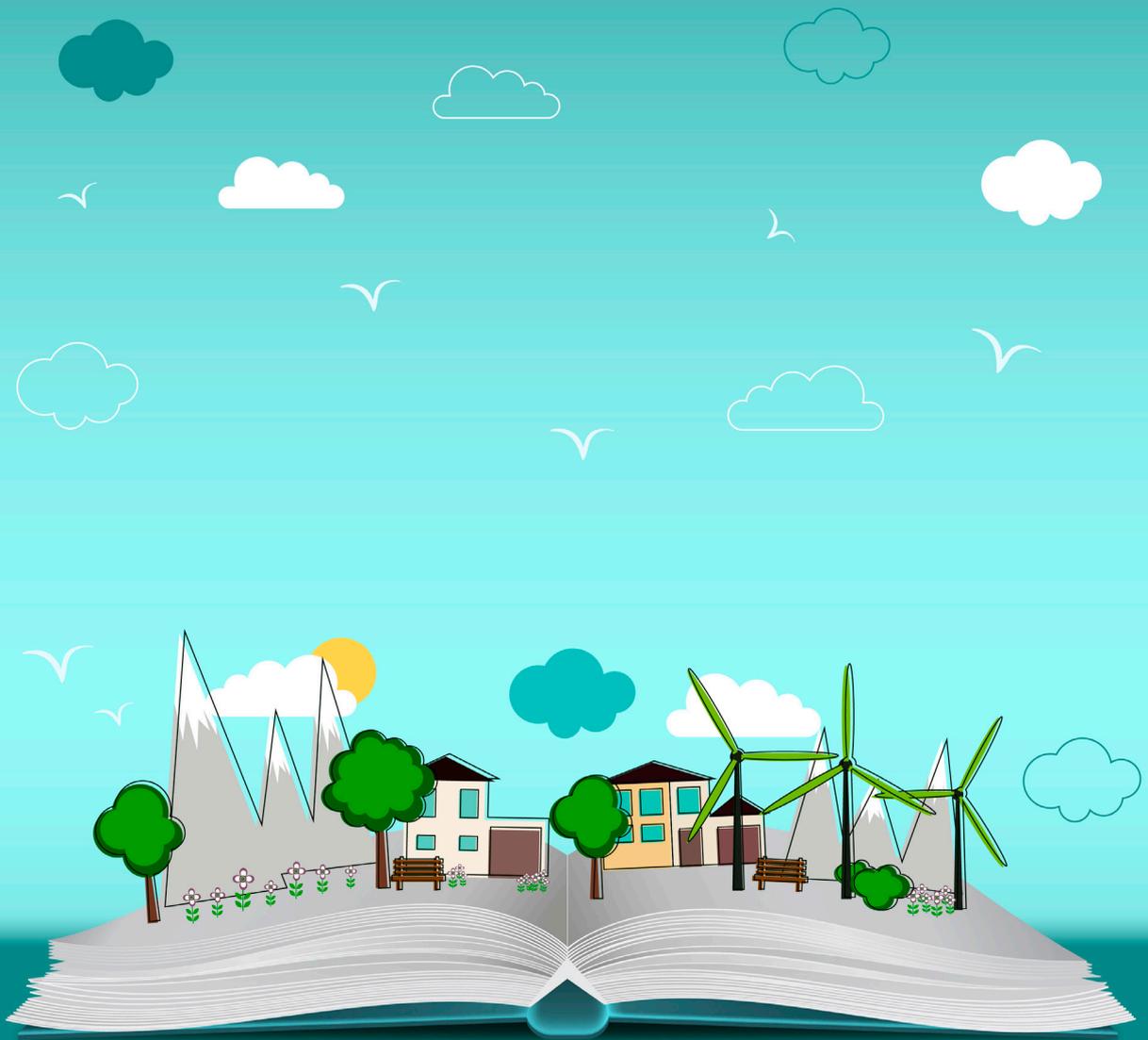
EDITA

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 - 28010 Madrid
Tel.: 91 591 96 70 - secretaria@cafmadrid.es
www.cafmadrid.es

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	8
¿En qué consiste y cómo funciona?	8
Los órganos de la comunidad	8
LA JUNTA DE PROPIETARIOS	10
¿Quién compone la Junta de Propietarios?	10
¿Sobre qué asuntos decide la Junta de Propietarios?	10
¿Cómo se convoca la Junta de Propietarios?	12
Requisitos de la convocatoria:	12
¿Se puede modificar una convocatoria después de ser notificada a los propietarios?	13
¿Cómo se desarrolla una Junta de Propietarios?	13
¿Puede celebrarse una junta sin la asistencia del presidente de la comunidad?	14
¿Cómo se adoptan los acuerdos?	14
¿Pueden adoptarse acuerdos que no estén en el orden del día de la convocatoria?	15
¿Cuál es el contenido del acta de la junta?	15
¿Desde qué momento pueden llevarse a efecto los acuerdos?	16

EL PRESIDENTE	17
¿Quién puede ser presidente?	17
¿Se puede negar a ser presidente?	18
¿Cómo se elige al presidente?	18
¿Cuánto dura el cargo?	19
¿Puede dimitir el presidente?	19
¿Qué sucede cuando el presidente vende su propiedad?	20
¿Puede ser presidente un propietario deudor?	20
¿Cuáles son las funciones del presidente?	21
¿Debe ocuparse el presidente de los cobros y pagos de la comunidad?	23
¿Quién debe recibir las notificaciones electrónicas de las Administraciones Públicas?	23
¿Puede el presidente establecer una cuota extraordinaria sin acuerdo de la Junta de Propietarios?	24
¿Puede el presidente contratar a un secretario-administrador u otro empleado sin acuerdo de la junta?	24
¿Cuándo puede eximirse del cargo el presidente?	24
¿Qué responsabilidad tiene el presidente si hace dejación de sus funciones?	25
¿Puede ser retribuido el cargo de presidente?	25
EL ADMINISTRADOR	26
Nombramiento y cese del administrador	26
Capacitación profesional	26
Funciones del administrador	28
CONCLUSIÓN	29



INTRODUCCIÓN

La convivencia en una comunidad de propietarios plantea una serie de retos que, aunque a veces puedan parecer complejos, se pueden superar fácilmente con una adecuada organización, una correcta aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal y, sobre todo, con el apoyo del Administrador de Fincas Colegiado. Ser presidente de la comunidad no debe ser motivo de preocupación; por el contrario, es una oportunidad para contribuir al bienestar de tus vecinos y garantizar el buen funcionamiento del lugar donde todos vivimos.

Este manual ha sido diseñado precisamente para brindarte las herramientas necesarias y el conocimiento adecuado para afrontar las responsabilidades del cargo con confianza. No hay nada que temer: la Ley está de tu lado, y el Administrador de Fincas Colegiado está aquí para asesorarte en cada paso del camino, ayudándote a tomar decisiones que beneficien a toda la comunidad. Con la combinación de estos recursos, podrás desempeñar tu papel de manera eficiente, asegurando una convivencia armoniosa y el correcto mantenimiento de las instalaciones comunes.

Recuerda, no estás solo en esta tarea. Con la colaboración de tus vecinos y el respaldo profesional del Administrador de Fincas Colegiado, la gestión de la comunidad será un proceso organizado, transparente y exitoso.

LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Una comunidad de propietarios surge cuando una propiedad pertenece a varias personas, que comparten zonas y servicios comunes. Entre todos los tipos de comunidad que la ley reconoce, nos vamos a centrar en una clase especial: la comunidad de propietarios sujeta a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Este tipo de comunidad es la que comúnmente llamamos simplemente “Comunidad de Propietarios” y está concebida para organizar y regular la convivencia y el uso de los elementos comunes en edificios o conjuntos de viviendas.

¿En qué consiste y cómo funciona?

Una comunidad de propietarios consiste en la **coexistencia de espacios privativos** (como los pisos, locales, plazas de garaje o trasteros que pertenecen individualmente a los propietarios) y **zonas comunes** (como escaleras, ascensores, jardines, etc.) que son de propiedad compartida entre todos los dueños. Para garantizar una gestión adecuada de estas zonas comunes y resolver los asuntos que afectan a la comunidad en su conjunto, es necesario establecer **órganos de gobierno**. Estos órganos son los responsables de representar y gestionar los intereses de la comunidad.

Los órganos de la comunidad

Para poder desenvolverse y funcionar de una manera eficiente, la comunidad necesita ciertos **órganos de decisión, representación y gestión**, que son los siguientes:

- **Junta de Propietarios:** Es el **principal órgano decisorio** de la comunidad. Está formada por todos los propietarios y tiene la capacidad de tomar decisiones sobre los aspectos más importantes de la comunidad, como son la aprobación de presupuestos, la ejecución de obras, la elección de los cargos (presidente, vicepresidente, etc.) y la modificación de las normas de la comunidad. Se reúne **al menos una vez al año** en sesión ordinaria, aunque también pueden convocarse juntas extraordinarias para tratar asuntos urgentes o específicos.

- **Presidente:** Es el **representante legal de la comunidad**, tanto ante terceros como ante los mismos propietarios. Se encarga de convocar y presidir las juntas, ejecutar los acuerdos aprobados y actuar en nombre de la comunidad en caso de conflictos o asuntos legales.
- **Vicepresidente:** Su papel es **sustituir al presidente** en caso de ausencia, enfermedad o cualquier circunstancia que impida al presidente desempeñar sus funciones. Aunque no es obligatorio, muchas comunidades eligen contar con un vicepresidente para asegurar una gestión continua.
- **Secretario-Administrador:** En muchas ocasiones, la figura del secretario y del administrador son desempeñadas por la misma persona. Esta figura es crucial porque se encarga de llevar los **registros y custodiar la documentación** de la comunidad (actas de juntas, libros de contabilidad, etc.), así como de **gestionar los asuntos financieros y administrativos** (recaudación de cuotas, pago a proveedores, etc.). La capacitación profesional del **Administrador de Fincas Colegiado** le permite velar por el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa legal, dando seguridad jurídica al funcionamiento de la comunidad de propietarios.

Aunque no están reconocidos formalmente por la ley, algunas comunidades de propietarios deciden crear otros órganos para facilitar la gestión o para abordar temas específicos.. Estos órganos voluntarios reciben diversas denominaciones: vocales, comisión de obras, comisión de convivencia, entre otras. Aunque no están reconocidos por la Ley de Propiedad Horizontal, son válidos siempre que su creación sea aprobada por la junta de propietarios y su existencia contribuya a mejorar el funcionamiento de la comunidad. En ningún caso pueden asumir competencias atribuidas a los órganos legalmente reconocidos, como es el caso de la junta general de propietarios.

En resumen, la **estructura organizativa** de una comunidad de propietarios se basa en los órganos previstos por la ley, pero también puede beneficiarse de órganos adicionales que, aunque no son obligatorios, facilitan la gestión eficiente y armoniosa de la vida en comunidad.

“Para garantizar una gestión adecuada de las zonas comunes y resolver los asuntos que afectan a la comunidad en su conjunto, es necesario establecer órganos de gobierno”

LA JUNTA DE PROPIETARIOS

La **Junta de Propietarios** es el órgano de gobierno más importante en una comunidad, ya que a través de éste los propietarios toman las decisiones más trascendentes sobre los asuntos que afectan a la comunidad.

¿Quién compone la Junta de Propietarios?

La **Junta de Propietarios** está compuesta por **todos los propietarios** de los inmuebles que forman parte de la comunidad (pisos, locales, plazas de garaje, etc.). Cada propietario tiene derecho a asistir a las juntas y participar en las deliberaciones, pudiendo ejercer su voto en los acuerdos que se adopten.

Si un inmueble (piso, local, plaza de garaje, etc.) pertenece a varios **copropietarios**, deben designar a un único representante para que asista a la junta y ejerza su derecho al voto.

Los **propietarios morosos**, es decir, aquellos que no están al corriente en el pago de las cuotas de comunidad, podrán asistir y participar en las deliberaciones, pero **no podrán votar**, a menos que hubiesen impugnado judicialmente la deuda o paguen o consignen judicial o notarialmente la suma adeudada antes del inicio de la junta.

¿Sobre qué asuntos decide la Junta de Propietarios?

La Junta de Propietarios se encarga de tomar decisiones sobre cuestiones importantes para la comunidad, tales como:

- **Aprobación de presupuestos y cuentas.**
- **Obras de mantenimiento o mejoras.**
- **Nombramiento y destitución** de los cargos de la comunidad (presidente, vicepresidente, administrador, etc.).
- Aprobación y modificación de los **estatutos y de las normas de régimen interior** de la comunidad.
- Toma de decisiones en los **demás asuntos de interés general para la comunidad**, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Estas decisiones deben adoptarse siguiendo las normas establecidas en la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**.



¿Cómo se convoca la Junta de Propietarios?

Corresponde al presidente de la comunidad convocar las juntas de propietarios. Existen dos tipos de convocatorias:

- **Ordinaria:** Se celebra **al menos una vez al año** para aprobar los presupuestos y las cuentas del ejercicio anterior, renovar los cargos, así como para tratar otros asuntos de importancia general.
- **Extraordinaria:** Se convoca cuando surge un tema específico que requiere una decisión urgente o particular.

También se puede convocar la junta de propietarios a iniciativa de la cuarta parte de los propietarios o de un número de estos que represente, al menos, **el 25% de las cuotas** de participación.

Requisitos de la convocatoria:

- **Plazo:** La convocatoria debe hacerse con una **antelación mínima de 6 días** en el caso de juntas ordinarias. Para las extraordinarias, el plazo será el necesario para que pueda llegar a conocimiento de todos los propietarios.
- **Orden del día:** La convocatoria debe incluir claramente los **puntos que se tratarán**. Sólo podrán debatirse los asuntos que figuren en el orden del día.
- **Lugar, día y hora:** Es importante que se indique el **lugar, día y hora** de la reunión, así como la **segunda convocatoria**, que podrá celebrarse transcurrida media hora al menos desde la anterior.



¿Se puede modificar una convocatoria después de ser notificada a los propietarios?

En caso de que sea necesario modificar una convocatoria previamente enviada (por ejemplo, cambios en el orden del día, lugar, fecha u hora), debe enviarse una nueva convocatoria completa. Esta debe incluir todos los puntos del orden del día, no solo las modificaciones, y cumplir con los plazos legales establecidos para su notificación.

Es recomendable incluir junto a la nueva convocatoria una circular informativa que indique expresamente que esta sustituye a la convocatoria anterior, para evitar confusiones entre los propietarios.

“ También se puede convocar la junta de propietarios a iniciativa de la cuarta parte de los propietarios o de un número de estos que represente, al menos, el 25% de las cuotas de participación ”

¿Cómo se desarrolla una Junta de Propietarios?

La junta es presidida por el **presidente de la comunidad**, quien modera el desarrollo de la reunión. Si el presidente no puede asistir, el vicepresidente lo sustituirá, y en su defecto, otro propietario asistente puede presidir la sesión.

Pasos clave en el desarrollo de la sesión:

- 1. Apertura de la sesión:** El presidente abre la junta. El secretario-administrador comprobará la **asistencia** de los propietarios y, en su caso, si alguno de los asistentes está privado del derecho de voto.
- 2. Debate sobre los puntos del orden del día:** Sobre cada uno de los puntos, se realizará una exposición, se abrirá un debate y, finalmente, se dará paso a las votaciones.
- 3. Votación:** En los asuntos que requieran decisión y, en consecuencia, la adopción de un acuerdo, se procede a la votación de los propietarios presentes y representados.
- 4. Finalización de la sesión:** Se da por finalizada la junta, y el secretario-administrador se encargará de **redactar el acta** con los acuerdos adoptados.

¿Puede celebrarse una junta sin la asistencia del presidente de la comunidad?

Sí, es posible celebrar una junta sin la asistencia del presidente. Si el presidente no puede acudir y tampoco hay un vicepresidente que lo sustituya o este último tampoco asiste, al inicio de la junta se deberá informar de la situación y proceder a nombrar, entre los propietarios presentes, a un presidente para esa sesión.

La persona designada para presidir la sesión tendrá la función de dirigir la junta y firmar el acta correspondiente. Su nombramiento requerirá un acuerdo adoptado por mayoría simple y deberá reflejarse claramente en el acta.



¿Cómo se adoptan los acuerdos?

Los acuerdos en la Junta de Propietarios se adoptan mediante **votación**. Según el tipo de acuerdo, la Ley de Propiedad Horizontal establece diferentes mayorías.

La regla general es la adopción de acuerdos por **mayoría simple** de los propietarios asistentes a la junta en aquellos asuntos que se refieren al funcionamiento normal de la comunidad: aprobación de presupuestos y cuentas, nombramiento y cese de cargos, obras de conservación necesarias, entre otros.

Para algunos asuntos de especial relevancia, la Ley de Propiedad Horizontal exige determinadas **mayorías cualificadas** (mayoría del total de los propietarios y cuotas de participación o tres quintas partes del total de propietarios y cuotas de participación o un tercio del total de propietarios y cuotas de participación). Los supuestos son muy variados: instalación de infraestructuras para el acceso a nuevos servicios de telecomunicación o para el aprovechamiento de energías renovables, supresión de barreras arquitectónicas y establecimiento o supresión de servicios comunes, entre otros.

Incluso, para algunos acuerdos, como la modificación de los estatutos o del título constitutivo, es necesaria la **unanimidad**, es decir, el voto favorable de la totalidad de los propietarios.

El Administrador de Fincas Colegiado es el profesional que mejor podrá informar a la Junta de Propietarios sobre la mayoría requerida en cada caso para la adopción del acuerdo.

¿Pueden adoptarse acuerdos que no estén en el orden del día de la convocatoria?

No, no es posible adoptar acuerdos sobre asuntos que no estén incluidos en el orden del día de la convocatoria. La Ley de Propiedad Horizontal exige que los temas a tratar se detallen previamente en el orden del día, permitiendo a los propietarios conocerlos con antelación.

Tratar asuntos no previstos podría generar indefensión para aquellos propietarios que no asistan a la junta, ya que no habrían tenido oportunidad de preparar su posición o delegar su voto. Por ello, cualquier tema no incluido en el orden del día deberá ser pospuesto para una futura convocatoria.

¿Cuál es el contenido del acta de la Junta?

El **acta** es el documento que refleja los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios. El **secretario-administrador** es responsable de su redacción y debe contener:

- **Fecha y lugar de celebración:** Datos claros y precisos sobre cuándo y dónde tuvo lugar la junta.
- **Autor de la convocatoria:** Nombre del responsable de convocar la junta (habitualmente el presidente) y, si corresponde, los propietarios que la promovieron.
- **Carácter de la junta:** Especificar si es ordinaria o extraordinaria y señalar si se celebra en primera o segunda convocatoria.
- **Relación de asistentes:** Identificar a todos los propietarios asistentes y a los propietarios representados, señalando sus cuotas de participación e indicando sus cargos (por ejemplo, presidente, secretario).
- **Orden del día:** Enumerar los puntos tratados durante la reunión.
- **Acuerdos adoptados:** Detallar los acuerdos alcanzados, indicando, si es relevante para la validez del acuerdo, los nombres de los propietarios que votaron a favor, en contra o se abstuvieron, junto con las cuotas de participación que representen.
- **Firmas:** El acta debe estar firmada por el presidente y el secretario de la comunidad.



Una vez redactada y firmada, el acta deberá ser **notificada** a todos los propietarios.

Es fundamental que el acta se redacte de manera clara y precisa, y que los acuerdos queden perfectamente consignados para evitar confusiones o disputas futuras. Si tiene dudas en el desarrollo de la junta, el **Administrador de Fincas Colegiado** es quien le asistirá para asegurar el cumplimiento de la normativa y evitar cualquier tipo de impugnación.

“ Si tiene dudas en el desarrollo de la junta, el Administrador de Fincas Colegiado es quien le asistirá para asegurar el cumplimiento de la normativa y evitar cualquier tipo de impugnación ”

¿Desde qué momento pueden llevarse a efecto los acuerdos?

Una vez adoptados con las formalidades legales, los acuerdos de la junta de propietarios **son ejecutivos**, por lo que el presidente y el administrador, en su caso, pueden llevar a efecto lo acordado.

La ley contempla la posibilidad de impugnar judicialmente los acuerdos adoptados que sean contrarios a la ley o a los estatutos, sean gravemente lesivos para los intereses de la comunidad o que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

La impugnación supone siempre la interposición de una demanda judicial y, solamente en ese caso, cabe la posibilidad de que el juez suspenda cautelarmente la ejecución del acuerdo, a petición del impugnante.

EL PRESIDENTE

El **presidente de la comunidad de propietarios** es el órgano de representación de esta y desempeña un papel fundamental en la gestión y el funcionamiento de los asuntos comunitarios. Es la persona encargada de ejecutar los acuerdos adoptados por la **Junta de Propietarios** y representar a la comunidad ante terceros.

¿Quién puede ser presidente?

El presidente siempre debe ser uno de los propietarios de la comunidad, por lo que **nunca podrá ejercer un cargo un arrendatario, usufructuario u otra persona que pueda ocupar el inmueble por cualquier otro título.**

Tampoco cabe el nombramiento del cónyuge, los hijos o cualquier otra persona relacionada con el propietario, salvo que, a su vez, también tengan la condición de propietarios. Esta circunstancia puede darse cuando la propiedad de un piso o local corresponde a varias personas, por ejemplo, un matrimonio en régimen de gananciales o una comunidad hereditaria.

Además, el ejercicio de este cargo no se puede delegar: debe ser ejercido personalmente por el propietario que haya sido designado para el cargo.

Si el propietario no puede ejercer las funciones del cargo de forma ocasional, podrá ser sustituido por el vicepresidente.



¿Se puede negar a ser presidente?

El cargo de presidente de la comunidad es obligatorio para el propietario que sea designado. Sin embargo, si tiene razones para no aceptarlo, **puede pedir al juez que lo releve dentro del mes siguiente a su nombramiento.** El juez, siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, decidirá si procede o no conceder el relevo y, en su caso, nombrará a otro propietario para ocupar el puesto hasta que se realice una nueva elección en el plazo que la resolución judicial indique.

También se puede acudir al juez si, por cualquier motivo, la junta no puede alcanzar un acuerdo para nombrar a un presidente para la comunidad.

Por lo tanto, una vez designado un propietario como presidente, estará obligado a ejercer el cargo, salvo que justifique ante el juez razones válidas que se lo impidan y estas sean aceptadas. Si el propietario se niega sin presentar estas razones, la comunidad deberá emprender un procedimiento judicial contra él, ya que no tiene autoridad para imponer sanciones por la negativa a asumir el cargo.

¿Cómo se elige al presidente?

La elección del presidente corresponde a la **Junta de Propietarios**. La **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** establece varios sistemas para la designación de este cargo:

- **Elección directa:** El presidente se elige en la Junta de Propietarios mediante **votación**. Cualquier propietario puede presentarse voluntariamente para el cargo. El propietario que obtenga la mayoría de los votos que representen la mayoría de las cuotas de participación de los asistentes con derecho a voto será designado como presidente.
- **Turno rotatorio:** En algunas comunidades se establece un sistema de **turno rotatorio**, en el cual los cargos se van asignando sucesivamente entre los distintos propietarios, de manera que todos ejerzan la presidencia en algún momento.
- **Sorteo:** Otra posibilidad es que se realice un **sorteo** entre los propietarios.

Será la junta de propietarios la que decida el sistema que se aplicará, salvo que los estatutos ya hayan previsto un procedimiento concreto.

¿Cuánto dura el cargo?

La duración del mandato del presidente es normalmente de **un año**, salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario. Al finalizar su mandato, el presidente puede ser reelegido, siempre y cuando la Junta de Propietarios lo decida.

Si ha transcurrido más de un año sin que se haya celebrado la preceptiva junta para la renovación del cargo, el presidente continuará ejerciendo interinamente sus funciones hasta que se celebre dicha junta. En tal caso, deberá convocarse la preceptiva junta para la renovación del cargo a la mayor brevedad posible.



¿Puede dimitir el presidente?

El cargo del presidente es obligatorio y su duración es de un año salvo que en el plazo de un mes desde su nombramiento acuda al juez alegando las causas que le impidan ejercer el cargo y sean aceptadas.

En consecuencia, la dimisión sólo es posible cuando sea aceptada por la junta en un acuerdo adoptado al respecto por mayoría simple de los propietarios asistentes a la misma.

No obstante, el vicepresidente podrá sustituir al presidente en caso de ausencia, vacante o fallecimiento, aunque es recomendable convocar una junta para solucionar la situación y nombrar a otro propietario para el cargo de presidente.

“ Al finalizar su mandato, el presidente puede ser reelegido, siempre y cuando la Junta de Propietarios lo decida ”

¿Qué sucede cuando el presidente vende su propiedad?

Cuando el presidente vende su propiedad, pierde automáticamente la condición de presidente, ya que solo los propietarios pueden ejercer este cargo.

El nuevo propietario no asume el puesto de presidente de forma automática, ya que el nombramiento es personal y no se transfiere con la propiedad del inmueble.

En estos casos, si la comunidad cuenta con un vicepresidente, este asumirá temporalmente las funciones de presidente. Si no hay vicepresidente, será necesario convocar una junta de propietarios para elegir a un nuevo presidente.

¿Puede ser presidente un propietario deudor?

Un propietario con deudas con la comunidad puede ser presidente, ya que, según la Ley de Propiedad Horizontal, el único efecto de no estar al corriente de pago es que no puede votar en las juntas, aunque sí puede asistir a ellas.

Sin embargo, no es recomendable que un propietario con deudas asuma el cargo de presidente. Esto se debe a que, si fuera necesario acudir a la vía judicial para reclamar esas deudas, surgiría un conflicto de intereses, ya que el presidente representaría a la comunidad como demandante y al mismo tiempo sería la parte demandada. En este caso, sería necesario convocar una junta para destituirlo antes de proceder judicialmente.

“Corresponde al presidente, con la colaboración del Administrador de Fincas Colegiado, ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios”



¿Cuáles son las funciones del presidente?

El presidente tiene una serie de responsabilidades y funciones que debe cumplir para garantizar el buen funcionamiento de la comunidad. Entre las más importantes se encuentran:

- **Representación legal de la comunidad:** El presidente actúa en nombre de la comunidad ante terceros, ya sean particulares, empresas, organismos públicos e incluso ante los tribunales. Es el representante legal en todo lo que concierne a la comunidad.
- **Convocar y presidir las Juntas de Propietarios:** El presidente convoca las juntas ordinarias y extraordinarias y preside las sesiones.
- **Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios:** Corresponde al presidente, con la colaboración del Administrador de Fincas Colegiado, ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, tales como la contratación de servicios, ejecución de obras o ejercicio de acciones judiciales, como la reclamación de deudas de comunidad, entre otros.
- **Obras obligatorias:** Determinadas obras necesarias para el cumplimiento del deber legal de conservación del inmueble o impuestas por la Administración Pública,

así como las actuaciones en materia de accesibilidad —con ciertos condicionantes—, tienen carácter obligatorio. Sin embargo, el presidente solamente podrá llevar a efecto estas obras si están contempladas en el presupuesto de la comunidad, ya que la emisión de cuotas extraordinarias corresponde siempre a la junta de propietarios.

- **Actuar en situaciones de urgencia:** El presidente puede tomar decisiones inmediatas en situaciones de urgencia, como reparaciones imprescindibles para evitar daños mayores, aunque posteriormente deberá dar cuenta a la junta de propietarios.
- **Intervenir en el caso de actividades prohibidas o dañosas:** La ley prohíbe al propietario o a cualquier otro ocupante del inmueble desarrollar actividades que estén prohibidas por los estatutos, que sean dañosas para la finca o que contravengan la normativa sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente, por propia iniciativa o por solicitud de cualquier propietario u ocupante, requerirá a quien realice tales actividades para que cese inmediatamente, con el expreso apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes en caso de continuar.

Si el infractor persiste en su conducta, el presidente deberá someter el asunto a la decisión de la Junta de Propietarios, que podrá acordar el ejercicio judicial de la denominada “**acción de cesación**”, encaminada a obtener, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida, la indemnización de los daños y perjuicios que procedan. Incluso, en casos graves, la autoridad judicial podría acordar la privación del uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años y, si el infractor no es el propietario, la extinción definitiva de sus derechos sobre la vivienda o local (por ejemplo, la terminación del arrendamiento o usufructo).

- **Firmar**, junto con el secretario de la comunidad, diversos documentos de importancia legal:
 - **Actas** de las juntas de propietarios.
 - **Diligencias** de notificación en el tablón de anuncios de la comunidad.
 - **Certificación del acuerdo de liquidación de deuda** para entablar procedimientos judiciales de reclamación de cuotas comunitarias.
 - **Certificación del estado de deudas** con la comunidad para la transmisión del piso o local.

También deberá firmar actos y contratos, en su calidad de representante de la comunidad: apertura de cuenta en entidades bancarias a nombre de la comunidad, contratos de obras, etc.

Contar con un **Administrador de Fincas Colegiado** es fundamental para garantizar que estos procesos se lleven a cabo correctamente. Su experiencia y conocimiento ayudan a evitar errores y conflictos, además de ofrecer un respaldo profesional en la gestión y documentación de los actos de la comunidad.

La actuación del presidente, en general, debe contar con el respaldo de la Junta de Propietarios, salvo en aquellas competencias que la ley le atribuye directamente, como convocar las juntas, o en situación de urgencia que no permitan la previa celebración de esta.



¿Debe ocuparse el presidente de los cobros y pagos de la comunidad?

Dentro de las funciones del administrador precisamente se encuentra preparar con la debida antelación y someter a la junta el plan de gastos previsible, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

Si la comunidad no tiene contratado a un administrador, generalmente esta función la suele asumir el presidente de la comunidad.

¿Quién debe recibir las notificaciones electrónicas de las Administraciones Públicas?

Cuando la comunidad no cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado, es el presidente, en cuanto representante de aquella, quien debe gestionar el certificado electrónico con el fin de cumplir la obligación de las comunidades de propietarios de relacionarse con medios telemáticos con las Administraciones Públicas (comunidades autónomas, ayuntamientos, Agencia Tributaria, Seguridad Social, etc.). No obstante, **cabe la posibilidad de que la Junta de Propietarios confiera al Administrador de Fincas Colegiado la representación de comunidad ante las Administraciones Públicas**, disponiendo del certificado electrónico correspondiente, que le permitirá recibir las notificaciones que se dirijan a la comunidad y presentar telemáticamente escritos, solicitudes o recursos administrativos. La actuación profesional del Administrador de Fincas Colegiado permite a la comunidad cumplir sus obligaciones legales, liberando al presidente de esta carga y evitando las posibles sanciones derivadas de no recibir o atender en plazo los requerimientos dictados por las Administraciones Públicas.

¿Puede el presidente establecer una cuota extraordinaria sin acuerdo de la Junta de Propietarios?

No, el presidente no puede fijar cuotas por su cuenta. Es competencia de la Junta de Propietarios aprobar el presupuesto anual y las cuotas correspondientes, tanto las ordinarias como las extraordinarias.

Si surge un imprevisto que requiere ingresos adicionales no contemplados en el presupuesto ordinario, como una derrama, el presidente debe convocar una junta para someter la propuesta a votación.

¿Puede el presidente contratar a un secretario-administrador u otro empleado sin acuerdo de la junta?

No, el presidente, aunque actúa como representante legal de la comunidad, no tiene facultad para contratar directamente a un secretario-administrador u otro empleado sin el respaldo de la Junta de Propietarios.

La celebración de contratos en nombre de la comunidad debe ser autorizada previamente por la junta.

¿Cuándo puede eximirse del cargo el presidente?

El cargo de presidente es obligatorio para los propietarios, pero existen circunstancias excepcionales en las que un propietario puede eximirse de ocupar el cargo de presidente, como **problemas de salud, edad avanzada o determinadas situaciones personales o familiares** que afecten a la capacidad del propietario para ejercer el cargo.

La ley no establece un catálogo cerrado de circunstancias que permiten eximirse del cargo de presidente. El propietario designado deberá plantear la circunstancia que le impide ejercer el cargo ante la Junta de Propietarios y si esta no la acepta como eximente, la Ley de Propiedad Horizontal le permite acudir a la autoridad judicial dentro del plazo de un mes desde que la junta adoptó el acuerdo para que le releve del cargo.

¿Qué responsabilidad tiene el presidente si hace dejación de sus funciones?

El presidente de la comunidad tiene la obligación de cumplir con las funciones que le atribuyen la Ley de Propiedad Horizontal y los estatutos de la comunidad. Si incurre en dejación de sus funciones, es decir, si no actúa o no cumple con las responsabilidades inherentes a su cargo, puede incurrir en responsabilidad por los daños o perjuicios que se deriven de ello.

Sin embargo, es importante destacar que el **presidente no está solo en la gestión de la comunidad**: una de las principales funciones del Administrador de Fincas Colegiado es precisamente apoyar al presidente en sus tareas. El administrador se encarga de cuestiones clave como son la gestión económica, el control de cobros y pagos, la organización de juntas y la ejecución de los acuerdos adoptados. Este apoyo reduce significativamente la carga de trabajo del presidente y minimiza el riesgo de que se produzcan omisiones graves.

¿Puede ser retribuido el cargo de presidente?

Normalmente, el cargo de presidente de la comunidad de propietarios no es remunerado, si bien los estatutos pueden prever una retribución. También puede establecerse una retribución mediante acuerdo de Junta de Propietarios. Es importante recordar que las cantidades percibidas como retribución estarán sujetas a la normativa fiscal aplicable.

Aunque el cargo no sea retribuido, el presidente tiene derecho a ser compensado por los gastos en que incurra en el ejercicio de sus funciones (desplazamientos, llamadas telefónicas, etc.).

“La ley no establece un catálogo cerrado de circunstancias que permiten eximirse del cargo de presidente”

EL ADMINISTRADOR

El **Administrador de Fincas Colegiado** es una figura clave en la gestión y organización de la comunidad de propietarios. Es un profesional encargado de llevar a cabo todas las tareas administrativas, financieras y de gestión necesarias para el buen funcionamiento de la comunidad.

Nombramiento y cese del administrador

El nombramiento del Administrador de Fincas Colegiado lo realiza la Junta de Propietarios y la duración del cargo es generalmente de un año, salvo que los estatutos de la comunidad dispongan otra cosa. El nombramiento puede prorrogarse cada año en la junta ordinaria.

El cese del administrador también debe producirse por acuerdo de la Junta de Propietarios.

Tanto el nombramiento como el cese pueden ser acordados por **mayoría simple**.



Administrador
Fincas
Colegiado

Capacitación profesional

La **Ley de Propiedad Horizontal** establece que el cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

La **Ley por el Derecho a la Vivienda** establece que, a los efectos de esa ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

Añade que los administradores de fincas, para ejercer su actividad, **deben tener la capacitación profesional requerida** y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

También dispone la Ley por el Derecho a la Vivienda que los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta ley.

Por último, se establece que, para garantizar los derechos de los consumidores, **los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil**, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.



Por tanto, son rasgos fundamentales de la figura del **Administrador de Fincas Colegiado** los siguientes:

- **Tiene la formación necesaria:** Los administradores de fincas colegiados reciben una formación continua y actualizada específica en todas las áreas necesarias, como son el derecho inmobiliario, la gestión económica, la mediación de conflictos y la legislación aplicable a las comunidades de propietarios.
- **Cumple con un código ético y deontológico:** El Administrador de Fincas Colegiado está sujeto a los estándares de su colegio profesional, lo que garantiza un alto nivel de responsabilidad y compromiso con el cliente. Además, el colegio puede intervenir en caso de incumplimientos o mala praxis.
- **Actualización constante:** Los administradores de fincas colegiados tienen acceso a formación continua, lo que les permite estar actualizados en las últimas normativas y avances en la gestión de comunidades.
- **Seguridad:** El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid proporciona a sus colegiados un seguro de responsabilidad civil que cubre su actuación profesional, tal como exige la Ley por el Derecho a la Vivienda.

Funciones del administrador

El **Administrador de Fincas** desempeña un papel fundamental en el día a día de la comunidad, ya que asume la responsabilidad de una gran cantidad de tareas administrativas, financieras y legales. Sus funciones principales son:

- **Gestión económica:** El Administrador de Fincas Colegiado se encarga de **elaborar los presupuestos anuales**, llevar las **cuentas de la comunidad**, gestionar el cobro de las cuotas y realizar los **pagos a proveedores**. También prepara **informes periódicos** sobre la situación financiera de la comunidad para que los propietarios estén al tanto de su estado económico.
- **Ejecuta los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios en materia de obras** y efectúa los pagos y cobros que sean procedentes.
- **Colabora en la conservación del inmueble**, pudiendo disponer las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a la Junta de Propietarios.



- **Convocatoria y actas de juntas:** El Administrador de Fincas Colegiado ayuda al presidente en la **convocatoria de juntas**, redacta el **orden del día** y, como secretario, se encarga de elaborar el **acta de la junta** una vez finalizada.
- **Cumplimiento normativo:** La capacitación profesional del Administrador de Fincas Colegiado facilita a la comunidad el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa aplicable.

CONCLUSIÓN

El cargo de presidente de la comunidad implica responsabilidades importantes para garantizar el buen funcionamiento de la finca y el cumplimiento de las obligaciones legales. Sin embargo, no tiene por qué afrontar estas tareas en solitario.

Contar con el apoyo de un administrador de fincas respaldado por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid aporta una gestión profesional, eficaz y ajustada a la normativa vigente. El Administrador de Fincas Colegiado tiene la consideración de profesional cualificado con una formación previa y especializada que le habilita a ejercer la profesión en las materias propias de las comunidades de propietarios con rigor y garantía proporcionando seguridad y protección de los consumidores.

Su experiencia y conocimientos permiten resolver cuestiones administrativas y económicas con transparencia, liberando al presidente de gran parte de la carga de gestión y asegurando la protección de los intereses de la comunidad. Asimismo, su constante formación y conocimiento de la normativa le permite estar al día de las subvenciones y ayudas de las que pueden beneficiarse las comunidades, lo que se traduce en un importante ahorro económico.

Desde el Colegio ponemos, igualmente, en valor la importancia de los seguros en las comunidades de propietarios ya que, entre las obligaciones del cargo de presidente, se encuentra firmar todas las pólizas, por ejemplo la de Responsabilidad Civil e Incendio, cuya contratación es obligatoria en algunas Comunidades Autónomas, como es el caso de Madrid.

El trabajo conjunto entre el presidente y el Administrador de Fincas Colegiado es clave para mantener una comunidad organizada y tranquila.

Si te toca ser presidente en tu comunidad,
¡confía en tu Administrador de Fincas Colegiado!

JOSÉSILVA

CORREDURÍA DE SEGUROS

☎ 91 535 30 09 📞 679 334 883

🌐 josesilva.es ✉ josesilva@josesilva.es

El Presidente es el cargo con mayor responsabilidad legal en la Comunidad de Propietarios.

Confíe en Administradores de Fincas colegiados y proveedores acreditados.

-Brindamos asesoramiento profesional y especializado en Comunidades de Propietarios. Gestionamos el seguro de su comunidad sin coste.

-Incluimos coberturas para la Junta de Gobierno y Presidente en el desempeño de su cargo.

-Ofrecemos aseguramiento de placas solares, cargadores eléctricos y daños estéticos privativos.

Contacte con nosotros de forma directa o solicítelo a su Administrador de Fincas colegiado.

No deje el seguro de su comunidad sin un asesoramiento profesional y especializado.





PICÓN &
ASOCIADOS

ABOGADOS



ABOGADOS EXPERTOS EN
PROTECCIÓN DE DATOS

**SOLICITE PRESUPUESTO
SIN COMPROMISO**

www.piconyasociados.es



www.piconyasociados.es/CAFMADRID

¿ESTÁN SUS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ADAPTADAS A LA LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES?

Desde hace más de 20 años, Picón y Asociados Abogados es proveedor de los servicios de protección de datos del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, con quien tiene suscrito un Convenio de Colaboración para prestar servicios de protección de datos a administradores de fincas y a comunidades de propietarios.

**CONVENIO CON EL COLEGIO PROFESIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID**



Precio por comunidad 36 €
Precio por administrador: 0,00 €

** Los tramos de precios del Convenio están accesibles en el Escritorio de Colegiados.*

Tel. 91 457 56 14
Fax. 91 561 57 47

C/Hermanos Pinzón, 3, bajo. 28036. Madrid
picon@piconyasociados.es

