

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 preverse.

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 pudo 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 su voto 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