

**ARIZA**

@administraciones

su comunidad  en su casa

Presidente

## Cuestiones generales

Art.13 LPH

**El Presidente, y la Junta de Propietarios, aparecen en la LPH como los dos órganos básicos e imprescindibles de la Comunidad de Propietarios. Ostentan las facultades más importantes respecto del funcionamiento y dirección de la Comunidad. No obstante, el órgano supremo y decisorio es la Junta a la que está subordinado el Presidente. AP Málaga 02-12-98**

**Frente a la concepción anterior que otorgaba una mayor importancia al Presidente, la reforma efectuada en 1999 concede primacía a la Junta, concibiendo la Comunidad vecinal de base corporativa con una estructura organizativa democrática reconocida y amparada por la Ley.**

**La LPH otorga al Presidente un doble carácter: como representante de la comunidad y, subsidiariamente, como administrador y secretario siempre que no se designen a otras personas para ocupar el cargo específico.**

**El Presidente tiene facultades de gestión interna y facultades externas o representativas. No es un mero representante de la Comunidad, sino que es un órgano de ésta. Así Jurisprudencia y doctrina han manifestado en multitud de ocasiones que la Propiedad Horizontal, pese a ser una especie de ente sin personalidad, posee una serie de órganos, entre los que se encuentra el Presidente, capaces de actuar en nombre y por cuenta de la Comunidad.**

**Fue la STS de 19 de junio de 1965 la que abrió paso a la teoría de la llamada "representación orgánica" de la Propiedad Horizontal. Pese a las críticas que dicha teoría ha merecido por parte de algunas opiniones procedentes del campo doctrinal, sigue siendo la teoría dominante y sirve para conferir al presidente de la comunidad de propietarios la personalidad necesaria para comparecer en juicio, como legitimado activo, y actuar en nombre de su Comunidad.**

**La Jurisprudencia ha tratado de justificar el cargo de Presidente y más concretamente su función de representante como principal. Con referencia a la capacidad de representación de la Comunidad, las Comunidades de Propietarios, sin ser personas jurídicas pero sí siendo conjuntos patrimoniales o uniones de hecho, son gestoras de los intereses y fondos de los comuneros que les otorga la LPH , pueden representar en juicio y fuera de él por medio del Presidente los derechos de unos y otra. AP Madrid 27-01-97**

**La falta de personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios obliga a que esta ausencia de subjetividad sea suplida por la actuación de su Presidente, único autorizado para representar a la Comunidad, que no es sino una unión de personas en consideración a bienes concretos que no goza sin**

embargo del reconocimiento de personalidad por parte del Derecho. AP Cádiz 01-03-98

El Presidente como representante de la Comunidad está legitimado procesalmente para ejercitar en juicio las acciones que correspondan a la comunidad frente a otro comunero o frente a terceros. También, está legitimado extraprocesalmente "legitimatio ad causam" si bien necesita autorización de la Junta para actuar, salvo excepciones legales o atendiendo a la urgencia de determinadas situaciones. La legitimación del presidente se le otorga por la LPH que debe siempre desarrollar su actividad atendiendo al fin de la Comunidad.

El Presidente ha de ser un propietario y su cargo es obligatorio, salvo que los propietarios, por ser menos de cuatro, se hubiesen acogido al régimen de administración del Art.398 CC . Por su gestión responde ante la Junta y puede ser removido del cargo. También, la LPH le ofrece la posibilidad de renunciar al cargo por motivos justificados que debe exponer ante la Junta y ante el Juez. Art.13 LPH

### **Duración del cargo**

Art.13.7 LPH

Como regla general, la LPH dispone que el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año, salvo que se prevea en los Estatutos un plazo diferente. Art.13.7 LPH

El establecimiento de un plazo distinto implica un acuerdo unánime de todos los propietarios. No es posible, como se consideraba según la legislación y jurisprudencia anterior la posibilidad de un acuerdo mayoritario.

Existe la posibilidad de establecer prórrogas expresas mediante un acuerdo. Si la prórroga se ha previsto en los Estatutos, se requiere un acuerdo de la Junta para mantener cada prórroga una vez transcurrido el periodo fijado. La existencia de acuerdos o prórrogas tácitas también es posible. AP Badajoz 13-02-98

No son admisibles vacíos legales en la presidencia. La previsión estatutaria de un cese automático en el cargo puede plantear un problema de vacío de cargo, por lo que ha de entenderse que se debe continuar en el cargo hasta que no haya nuevo nombramiento.

Art.13.3 LPH

Función característica del Presidente es la de ser representante de la Comunidad en juicio y fuera de él. No puede olvidarse que su razón primordial era solventar el problema de legitimación de la comunidad como entidad sin personalidad jurídica. Art.13.3 LPH

Tras la reforma de la LPH operada por Ley 8/1999, el Art.13.3 LPH exige con carácter imperativo que el presidente sea nombrado entre los propietarios. Norma que debemos entender "ius cogens", y que por lo tanto, los actos en contra de lo así prescrito son nulos de pleno derecho.

En este sentido el Tribunal Supremo establece la falta de legitimación activa de quien figura como Presidente de la Comunidad careciendo de la condición para ello, dada la nulidad radical de su designación sin ser copropietario.

El Presidente, como órgano de la Comunidad, está legitimado activa y pasivamente para actuar en juicio en nombre de la Comunidad, siempre que se trate de defender los intereses generales. Como afirma la TS 1ª 15-04-04, el Presidente de la comunidad está legitimado para ejercitar todas las acciones que se crean oportunas en beneficio de la misma como órgano de representación de la junta de propietarios, siendo su representante "ad intra" y "ad extra", lo que se refiere no sólo a la reclamación por defectos en los elementos comunes, sino también por los que recaigan sobre elementos privativos.

La razón de tal legitimación ha sido explicada por la Jurisprudencia al establecer que a la falta de personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios, al carecer de los requisitos legalmente exigidos para ello, se une la falta de una verdadera representación que decida sobre los intereses comunes y que corresponde a la Junta y no al Presidente. Se permite, sin embargo, que sea la propia Comunidad la que demande o la que se defienda, sin necesidad de que intervengan en el juicio todos los copropietarios, porque a la ficción de considerar a aquella como un sujeto de derechos y obligaciones se añade la representación que el antiguo artículo 12 concedía a su Presidente para que la represente en juicio y fuera de él. Si no existiera tal habilitación legal es evidente que la demanda debería dirigirse contra todos ellos simultáneamente, al no tener atribuidas facultades exclusivas. AP Tarragona 05-04-00

El encabezamiento de la demanda debe expresar no sólo que se actúa en nombre de la Comunidad, sino también que ésta se halla representada por su Presidente en el juicio. La omisión de la representación de la Comunidad por el Presidente no significa por sí solo una falta de personalidad del actor, ya que el poder para pleitos aparece otorgado por el Presidente, lo que significa que la Comunidad interviene en el proceso representada por su Presidente.

La legitimación del Presidente como representante de la Comunidad exige no sólo constitución del régimen de Propiedad Horizontal sino que los pisos se hayan transmitido a sus adquirentes mediante contrato más tradición. La existencia de contratos privados de venta de pisos en construcción, con falta de transmisión del dominio por inexistencia de tradición impide hablar de legitimación del Presidente. TS 1ª 02-12-99

El Presidente, como tal órgano, está legitimado activa y pasivamente para actuar en nombre de la Comunidad siempre que se trate de defender los intereses generales. Si bien, también podrá actuar para defender intereses particulares si están implicados en los intereses generales, aunque para ello necesita autorización de la Junta y un poder de los distintos copropietarios como representante voluntario de sus intereses privados. TS 1ª 08-01-92

En este sentido, el TS ha extendido las facultades del presidente en materia de representación, permitiendo la defensa de los intereses que afectan a los elementos privativos del inmueble cuando los propietarios lo autoricen, recayendo en quien lo niegue la carga de la prueba en contrario. De esta forma se evitan procesos con innumerables personas.

La TS 1ª 08-07-03 dispone que no puede hacerse por los extraños discriminación sobre si la reclamación es por daños causados a elemento comunes o privativos, quedando tal cuestión reservada a la relación interna entre los integrantes de la comunidad.

En la misma línea de argumentación se pronuncia el TS 1ª 14-04-03, al afirmar que debe asentarse el postulado de que en los supuesto de reclamaciones por responsabilidad decenal, sin perjuicio de las legitimaciones propias, la representación

**del Presidente, si no existe impedimento, o pacto en contrario, debe entenderse bastante para extenderse a todas las reparaciones que afecten al edificio, sean de incidencia directa sobre pisos determinados, sean de carácter mas general, ya que a la hora de determinar el concepto de ruina funcional se debe contemplar el edificio como un todo.**

**De este modo, una vez que resulta acordado por la Junta que el Presidente formulará cuantas acciones fueran precisas para obtener, por ejemplo, la reparación de los defectos de construcción en el edificio, le confiere al Presidente una representación "intuitu personae" respecto de todos y cada uno de ellos individualmente considerados. TS 1ª 09-03-88**

**No obstante, no existe tal legitimación si sólo se afectan intereses privativos y no hay autorización de los propietarios.**

**Si bien el Presidente, como representante de la Comunidad, es quien tiene la legitimación para el ejercicio de acciones, debe contarse con la posibilidad de que tenga intereses contrarios a la Comunidad. La situación de conflicto de intereses entre ambos obliga a buscar un nuevo legitimado, que será el Vicepresidente si existe en su función de sustitución, o bien el Administrador si está facultado para tal función por la Junta. En su defecto habrá que autorizar a una persona para ello.**

**La falta de legitimación del presidente o falta de personalidad para litigar en nombre de la Comunidad es una excepción que ha de apreciarse de oficio. TS 1ª 02-12-99**

**No obstante, ese defecto puede ser subsanado con la ratificación de la demanda por el verdadero Presidente. TS 1ª 19-11-93**