

## Necesidad de ser propietario

Art.13.2 LPH

Hasta la reforma de la LPH de 1999 existía cierta discusión doctrinal y jurisprudencial en torno al alcance de la expresión "Los propietarios elegirán de entre ellos un presidente..." recogida en el art.12 de la anterior regulación. Se debatía sobre la necesidad de que el presidente fuera, o no, un propietario.

Ya entonces la mayor parte de la doctrina y de la jurisprudencia se pronunciaba a favor del carácter imperativo del artículo 12, no dando cabida a la posibilidad de que fuese nombrado presidente quien no fuera copropietario. Se pretendía dotar al tráfico jurídico de una mayor certidumbre a la hora de la contratación, evitando así problemas procesales de legitimación a la hora de actuar en nombre de la Comunidad.

Tras la reforma de la LPH, operada por Ley 8/1999, el Art.13.2 LPH exige claramente que el presidente sea nombrado entre los propietarios.

No obstante, ha continuado planteándose el debate en torno a la sanción que debe conllevar que, contraviniendo lo dispuesto en el Art.13.2 LPH, la junta de propietarios nombre como presidente a quien no es copropietario.

Una parte minoritaria de la doctrina y algunas audiencias estiman que el acuerdo nombrando presidente a quien no es propietario es anulable, lo que implicaba validez del acuerdo si este no es impugnado en plazo. La estimación se fundamenta, generalmente, en la protección de los terceros de buena fe.

Sin embargo la jurisprudencia y doctrina mayoritaria entienden que, como derecho imperativo que es, el incumplimiento determina la nulidad de pleno derecho del acuerdo, excluyendo la posible convalidación o sanación. En este sentido se ha pronunciado el TS 1ª 18-03-03 y las audiencias.

Es precisamente por el carácter imperativo de la norma por lo que, si existe una cláusula estatutaria que permite el nombramiento como presidente de un tercero ajeno a la Comunidad, ésta será nula.

No debe confundirse la condición de propietario con la de titular (regstral, fiscal, catastral o administrativo), que es más amplia.

La condición de propietario se consigue al adquirir el elemento privativo, piso o local, según los requisitos de adquisición del dominio que rigen en nuestro Ordenamiento jurídico. Art.609 CC. No obstante a falta de prueba documental de la adquisición del dominio, no puede negarse en juicio el carácter de propietario a quien fuera del procedimiento se le ha reconocido, así lo estima la AP Tarragona 22-01-98

Cuando la vivienda o local pertenezca a un matrimonio en régimen de gananciales, cualquiera de los cónyuges podrá ser nombrado presidente. La facultad de decidir cual de ellos ostentará la presidencia, es potestad del matrimonio. No es posible, con posterioridad al nombramiento, remplazar al presidente electo por su cónyuge, sin acuerdo de la Junta, habida cuenta que ello implicaría una verdadera reelección.

No puede ser presidente el cónyuge del propietario cuando el inmueble tenga carácter privativo. En este sentido se ha pronunciado el TS 1ª 18-03-03. No obstante, la jurisprudencia ha admitido en ocasiones, con base a la presunción de ganancialidad del bien, la validez de la presidencia de la Comunidad por el cónyuge no propietario.

En los supuestos en los que el inmueble se encuentre en situación de copropiedad pro indiviso, debe seguirse la misma solución expuesta para el supuesto de inmuebles gananciales, es decir, los copropietarios elegirán de entre ellos quien debe representarles en las juntas, sin posibilidad de sustituirlo con posterioridad, tal como se puede deducir del Art.15.1 LPH

Cuando el propietario del inmueble es una persona jurídica puede ser presidente su representante legal, aunque este no tenga la condición de propietario, mas discutida resulta la posibilidad del ejercicio de la presidencia por cualquiera de los socios.

Asimismo resulta controvertida la cuestión del ejercicio de la presidencia por persona física a través de representante, debiéndose distinguirse entre el supuesto de representación voluntaria y aquellos supuestos de representación legal de un menor o incapacitado.

Con respecto a la primera de las cuestiones planteadas- la representación voluntaria- la solución debe ser negativa, pues el cargo de presidente es personalísimo y debe ser ejercido por un copropietario, por lo que no puede permitirse en ningún caso el nombramiento de un representante del propietario, máxime cuando, según determina el Art.1733 CC, el representante voluntario puede ser despojado del cargo por el representado, lo que traería consigo una autentica remoción del cargo sin autorización de la Junta de propietarios.

En cuanto a la segunda de las hipótesis el problema estriba en determinar si puede nombrarse presidente al representante legal del menor o incapaz, mostrándose la mayor parte de la doctrina en contra de dicha posibilidad.

Cosa distinta es la posibilidad de nombrar presidente al menor o incapaz copropietario,

y que el ejercicio de su cargo se realice por su representante legal, para lo cual nos remitimos a lo dicho en otros puntos de esta obra

La jurisprudencia, en ocasiones, ha admitido el acuerdo comunitario que otorga facultades de sustitución y ejercicio del cargo a un no propietario, el hijo del presidente por ejemplo, cuando existen motivos que lo justifican, como la avanzada edad o la residencia en otro país del copropietario a quien corresponde ostentar la presidencia. Prueba de ello son las sentencias del TS 1ª 04-05-98y la TS 1ª 22-07-94que tratan de evitar la paralización de la actividad comunitaria.

Tampoco resulta pacífica la admisión del nombramiento del usufructuario como presidente. Un sector doctrinal y jurisprudencial entiende que no puede hacerse una interpretación extensiva del Art.15.1 LPH, dado que las facultades que este artículo confiere solo se refieren al ejercicio del derecho de voto en la junta, por lo que no puede comprender la representación del dueño en un acto personalísimo como es el ejercicio del cargo de presidente.

Sin embargo otra parte de la doctrina y la jurisprudencia se muestran a favor de dicha posibilidad, al entender que el usufructuario no es un tercero ajeno a los intereses de la comunidad, sino un vecino del inmueble, que, por lo tanto, se encuentra en la situación más cercana e idónea para defender los intereses de la misma, resultando directamente afectado por las decisiones que se tomen en la gestión de la comunidad. AP Valencia 30-05-00