

Presidentes borrachos de poder

La búsqueda de presupuestos debería ser una tarea del administrador y no del vecino

VIENE DE LA PÁGINA 1

La problemática que más se repite es "la absoluta pasividad, abuso de poder, extralimitación en sus funciones, negativa a querer convocar juntas, no firmar la aprobación de presupuestos, ejecutar obras sin que estén previamente aprobadas, disposición de fondos sin autorización de la junta (esto solo se puede hacer cuando la obra sea de carácter urgente, por ejemplo, si se está cayendo una cornisa)", señala Patricia Briones, abogada del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Ojo porque es importante decir que no es un juego, el presidente es responsable de sus malas gestiones, si así lo dictamina un juez.

El caso es que aunque el presidente sea un incapaz, "es muy raro que los vecinos fueren un cambio, tiene que ser un caso muy extremo. Las comunidades suelen dejar pasar el año del mandato, aunque éste sea malo, y proceder al cambio en la siguiente junta ordinaria", dice Fernando Mosteiro, director de operaciones de Afincos Administración de Fincas.

De querer provocar la sustitución, es la misma comunidad la que tiene que dar cuenta de que el presidente no está ejerciendo correctamente su cargo, bien por dejación, bien por toma de decisiones erróneas o por no consultar nada al resto de copropietarios. Y se le solicita una junta extraordinaria para tratar estos temas (basta con que lo soliciten la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación). Incluso, si el caso fuera muy grave se incluiría en el orden del día un punto para la elección de un nuevo presidente.

Hay algunos mandatarios vecinales que hacen de menos, y otros que hacen de más. El caso más peligroso es el de los jubilados ociosos que se toman el cargo como algo personal.

Son muchos los que se encargan de buscar presupuestos por su cuenta y riesgo y llamar al fontanero o electricista que conocen o con el que han llegado a algún acuerdo económico. Pero es un error. De la búsqueda de presupuestos se debería encargar al administrador —si es un buen profesional—, como gestor de la finca que es, salvo que exista alguna comisión especial de obras que haya sido adoptada en la propia junta de vecinos.

Con la ley en la mano, el administrador debería acometer ese tipo de gestiones. Es más, por su conocimiento y trato con provee-

dores agiliza las actuaciones y los costes de los profesionales suelen ser más económicos. Y, además, puede realizar un seguimiento continuo del trabajo, una correcta gestión del presupuesto y, si fuera necesario, reclamar por una mala ejecución de las obras. Otra cosa es que el administrador sea un desastre, que también puede ser.

La función del presidente es la representación de la comunidad en todos los asuntos que la afecten. Sin pasarse. El problema es que las comunidades de vecinos no tienen claro hasta qué punto hay que delegar una tarea en el presidente, qué derechos tiene por ostentar el cargo, a qué debe hacer frente y a qué no, indican en LDC, empresa encargada de la gestión de fincas.

La cosa se complica si el presi-

dente es un moroso. "Aunque parezca increíble, la morosidad no es causa que excluya a un propietario para ejercer el cargo de presidente", dice Briones. No existe impedimento legal alguno para que un vecino moroso no pueda ocupar tal cargo.

Y da igual si la mayoría de los vecinos son deudores. Se sigue manteniendo el sistema de votación que tenga la comunidad: por elección, turno rotatorio o sorteo.

No obstante, las juntas pue-

Los morosos tienen derecho a ocupar el cargo, aunque no es recomendable

den decidir —por un acuerdo adoptado por mayoría simple— saltarse al vecino moroso. Y, de hecho, lo hacen. "En las comunidades donde se nombra presidente por estricto turno de rotación se saltan a los malos pagadores, ya que su nombramiento sería incompatible con su persecución judicial", aconseja Mosteiro.

Que el presidente sea un deudor puede repercutir directamente en la comunidad y en las relaciones entre vecinos, pues puede llevar a un conflicto de intereses por una posible dejadez de funciones del presidente a la hora de reclamar el pago de la deuda de la comunidad.

Lo malo es que el turno salta. Y, salvo algunas excepciones, no son muchos los propietarios que quieren y desean ser presidentes de su comunidad durante todo

un año. ¿Cómo librarse de este castigo? Es prácticamente imposible.

El artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal es muy claro. El nombramiento del presidente es de carácter unilateral y de obligado cumplimiento, salvo que el propietario nombrado solicite su relevo ante un juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo. Esto es importante, pues no vale con enviar una carta a la administración de fincas o al resto de copropietarios indicando que renuncia. El Juez decide si las razones alegadas son suficientes.

La edad no exime del puesto, salvo que vaya acompañada de una imposibilidad manifiesta. Una razón para no ejercer puede ser una situación grave de salud o una minusvalía severa.

En estos casos debe primar más la lógica que la legalidad. "Obviamente, va a tener mucha dificultad para poder ejercer el cargo de presidente, lo que perjudicará claramente a la comunidad. Por ello, la junta debe saltarle en el turno y nombrar al siguiente", explica Briones. El acuerdo para indultar al vecino debe adoptarse por mayoría simple. Si no hay pacto, el propietario afectado deberá acudir a la vía judicial y presentar el certificado de discapacidad y las causas que le impiden ejercer el mandato para que el juez resuelva.

Es importante destacar que el cargo no puede ser delegado en terceras personas o en un apoderado, aunque en el caso de personas mayores es muy habitual que se encargue de la presidencia un familiar cercano (casi siempre un hijo). Es el presidente en la sombra. Aun así, el titular es quien figura en las actas y firma en los bancos.

Otra vía de escape: cuando es nombrado presidente un propietario que no reside habitualmente en la finca al ser una segunda residencia. "En este caso, recomendamos que para que no haya vacío en la comunidad ejerza el cargo una persona que viva permanentemente en la finca, siempre propietario", indican en el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

La forma más habitual de elegir presidente es por turno rotatorio anual, ascendente o descendente, piso a piso. No es muy común que un copropietario se presente voluntario. LDC insiste en que a las comunidades no les conviene que desempeñe el cargo una persona que no lo desea, ya que perjudicará sus intereses.

La pregunta es: ¿quién quiere ser presidente de su comunidad de vecinos?



Reunión de una junta de comunidad de vecinos en una finca de Madrid. / SAMUEL SÁNCHEZ

Mis vecinos en las redes sociales

La mayoría de las comunidades de vecinos siguen sin estar informatizadas. No se utilizan tecnologías específicas, sino el teléfono fijo o móvil y, como mucho, el correo electrónico.

Pero algunas despuntan de la mano de sus gestores. Crecen las páginas web de las administraciones de fincas, donde cualquier copropietario, introduciendo su clave personal, puede acceder a cuentas, últimas actas, notificaciones, estatutos, avisos, etcétera.

En los próximos 10 años el 80% de las comunidades va a utilizar algún tipo de servicio web, dicen en Urbytus, que ofrece sus servicios en forma de tecnología en la nube, una herramienta que permite

resolver las reuniones de propietarios, el pago de la comunidad, problemas de comunicación con el vecino de arriba o falta de transparencia en el sector de la administración de fincas.

La experiencia con las redes sociales no ha sido tan buena. "Tenemos reciente el caso de una urbanización donde el presidente decidió abrir cuentas de la comunidad en Facebook, Tuenti y Twitter. Tuvo que cerrarlas al poco tiempo, porque ciertas personas las aprovechaban para insultarle y criticarle arbitrariamente con muy malos modos", cuenta Fernando Mosteiro, director de operaciones de Afincos.

Y el último paso. IESA ha desarrollado un sistema como

aplicación para smartphones y tabletas para acelerar la gestión de juntas en tiempo real. Ahorro de costes en tiempo y espacio son las principales ventajas que ofrece esta utilidad a los administradores de fincas. Permite la gestión de las juntas de propietarios en tiempo real. El dispositivo móvil se convierte en una herramienta clave para informatizar todo lo que ocurre en la reunión.

A través de la obtención de coeficientes de información legales, contabilización de asistentes, cálculo y control de las mayorías... se consigue una gestión directa. Estas anotaciones quedan registradas automáticamente, de modo que las actas están listas para ser remitidas a los propietarios.