

# Responsabilidad del Presidente de la Comunidad

Publicado el [25/09/2014](#)

La responsabilidad del Presidente de la comunidad en el ejercicio de su cargo necesita [protección jurídica](#) para hacer frente a posibles reclamaciones que, aunque resulte extraño en nuestra cultura, cada día son más habituales.

Ser el representante legal de una **Comunidad de Propietarios** es una actividad con cierto riesgo y así lo afirmaron D. Javier Hernández, jefe de la asesoría jurídica de [CAF Aragón](#) y D. Vicente Magro, Magistrado Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, el 21 de junio de 2014 en la jornada de formación para **Administradores de Fincas**, en la que se abordó el régimen de acuerdos de los [artículos 10](#) y [17 de la LPH](#) reformada.

Ambos expusieron con claridad la responsabilidad que lleva implícita la asunción del cargo de Presidente cuya aceptación es obligatoria, sin posible renuncia, si fue nombrado legalmente. La edad no exime del puesto y hay muchas personas mayores desempeñando el cargo. Amas de casa y jubilados (por eso de que tienen tiempo y están siempre disponibles), y jóvenes inexpertos que de repente se ven “dirigiendo” a sus vecinos en complejos inmobiliarios con múltiples servicios comunes que pueden dar lugar a potenciales situaciones de riesgo, se ven obligados a tomar decisiones sin los conocimientos ni habilidades suficientes.

El Presidente de una comunidad de propietarios puede incurrir en diferentes responsabilidades atendiendo a distintos criterios:

El Presidente de una comunidad de propietarios puede incurrir atendiendo a distintos criterios en diferentes responsabilidades:

- Como representante legal de la comunidad o a título personal.
- **Contractual** (la mayoría de las sentencias firmes vienen motivadas por extralimitarse en la ejecución de acuerdos) o **extracontractual** (cuando el daño o perjuicio no tiene su origen en una relación contractual sino en el incumplimiento de la ley).
- Frente a copropietarios o frente a terceros.
- Civil y/o penal.
- Por las decisiones adoptadas u omisiones en el desempeño de su cargo o por accidentes ocurridos en la finca.

Como representante legal de la comunidad o a título personal.

- Contractual (por extralimitarse en la ejecución de acuerdos).

- Extracontractual (cuando el daño o perjuicio no tiene su origen en una relación contractual sino en el incumplimiento de la ley).

Frente a copropietarios o frente a terceros.

- Civil (si la reclamación es por cuantía económica)

- Penal (si la reclamación se realiza por los actos)

Las situaciones de riesgo más frecuentes que pueden originar responsabilidades en el Presidente son la realización de **obras**, los **ascensores**, la **contratación con proveedores** en general, la firma del **Acta de la Junta**, y la **certificación de deudas**.

- Las realizaciones de obras son las responsabilidades más frecuentes que un presidente puede tomar, de mantenimiento, en el ascensor, la contratación, pero también la firma de certificaciones de deudas e incluso la firma del libro de acta de las reuniones le conllevan responsabilidad.

## Responsabilidad como representante legal de la Comunidad

Al ser uno de los órganos de gobierno, que ostenta la **representación legal de la Comunidad**, según el [artículo 13.3 de la LPH](#), debe cumplir con los mandatos, actuar con diligencia y ejecutar los acuerdos adoptados por la **Junta de Propietarios**.

Responsabilidad como representante legal de la Comunidad, el artículo 13.3 de la [Ley de Propiedad Horizontal](#) confiere al **Presidente** la representación legal de la Comunidad como miembro de la **Junta de Gobierno**, para cumplir los mandatos que la Junta General le ha encomendado por escrito en el acta de la misma, y debe cumplir con estos mandatos con diligencia y ejecutar los acuerdos adoptados.

La **responsabilidad del Presidente** puede exigirse por una actuación culpable o negligente en el ejercicio de sus funciones, que cause perjuicios a la propia comunidad o a los propietarios de la misma. Los daños y perjuicios serán acreditados por quien resulte perjudicado. En el supuesto de que el reclamante sea un copropietario, primero tendrá que solicitar una convocatoria de **Junta Extraordinaria** y tratar el asunto en la misma; si se toma el acuerdo de ejercer acciones, será la Comunidad quien exija responsabilidad al Presidente; si no existe tal acuerdo, cualquier propietario podrá iniciar la reclamación a título personal.

Cuando una actuación culpable o negligente por parte del Presidente en el ejercicio de sus funciones, pueda causar daños o perjuicio a terceros sean o no propietarios de la Comunidad, se podrán tomar medidas de reclamación de daños contra la propia Comunidad.

En el caso de que sea un propietario el que realice la reclamación, deberá acreditar los daños causados y solicitar la convocatoria de una [Junta Extraordinaria](#) a tal fin y en ella se tomarán los acuerdos de ejercer acciones legales de responsabilidad contra el Presidente, en el caso de que no se tomase este acuerdo cualquier vecino podrá realizar esa reclamación de forma individual.

Funciones relevantes como **convocar las Juntas**, ejercitar las **acciones judiciales** que se acuerden, exigir el pago a los **propietarios deudores**, visar los **gastos y presupuestos** y hacer cumplir los **acuerdos de la Junta**, llevan implícita responsabilidad exigible, esencialmente como representación legal.

- Funciones relevantes como convocar las Juntas, ejercitar las acciones judiciales que se acuerden, exigir el pago a los propietarios deudores, visar los gastos y presupuestos y hacer cumplir los acuerdos de la Junta, llevan implícita responsabilidad exigible, esencialmente como representación legal.

**EJECUCION DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA.-** Los acuerdos adoptados por la Junta deberán ser ejecutados por el Presidente, como mandatario de la comunidad. Si al llevarlos a cabo se da lugar a un perjuicio a un tercero o a otro copropietario, la responsabilidad se restringe al ámbito interno de la comunidad de propietarios y será ésta la que tenga que responder, y posteriormente repetir contra el órgano de gobierno (Presidente) en el caso en que se acredite que se extralimitó en sus funciones.

Cuando un Presidente ejecuta los acuerdos adoptados en Junta, esto da lugar de perjuicio a terceros o a otro copropietario, la responsabilidad se circunscribe al ámbito de la Comunidad de Propietarios, y será esta la que debe responder, aunque con posterioridad exija responsabilidades al Presidente si este se extralimitó.

## Responsabilidad a título personal

Un ejemplo de actuación sujeta a esta responsabilidad puede ser la contratación de un seguro sin respetar el acuerdo de la Comunidad o por ausencia del mismo. También lo sería la resolución unilateral del contrato de mantenimiento de ascensores, sin acuerdo previo de la comunidad de propietarios. O la ocultación, al resto de copropietarios, de una cláusula de un contrato firmado con un proveedor, lesiva para los intereses comunes.

Si un Presidente no contratase el seguro de la vivienda acordado, si se cancelase un mantenimiento como el del ascensor o el telefonillo sin el acuerdo en Junta, si se ocultase algún dato de alguna cláusula lesiva de algún contrato, la Comunidad de Propietarios ha de responder legalmente ante tercero y el Presidente ante la Junta General.

En Cantabria se ha dictado una sentencia contra el nombramiento como Administrador de una comunidad de propietarios, de una persona que no tenía la formación adecuada. Si la decisión sobre su nombramiento la tomó el Presidente, podría haber incurrido también en responsabilidad penal.

Otro ejemplo puede ser el retraso en la emisión, o la falta de legitimación para su expedición, del **certificado de deudas**, condenado por la Audiencia provincial de Alicante el 3/7/2013.

En general, si el Presidente no actúa con diligencia y su dejadez da lugar a un perjuicio a la Comunidad, estaríamos ante un claro hecho de responsabilidad exigible.

## Protección jurídica a los presidentes

En general, las pólizas multirriesgo que contratan las comunidades de propietarios no tienen cobertura para la responsabilidad del Presidente, principalmente por falta de asesoramiento profesional en el momento de la contratación. ¿Se puede incluir de forma opcional? ¿Es necesario contratar un seguro complementario para el Presidente y Junta de Gobierno?

Hemos analizado 200 pólizas de [seguro multirriesgo de comunidades de propietarios](#), contratadas con diversas aseguradoras, por Comunidades situadas en Madrid, Castilla-León, Castilla-La Mancha, Galicia, Aragón y La Rioja, con intervención mediadora mayoritariamente de agentes de las propias compañías, y las respuestas del mercado asegurador ante el seguro del Presidente es insuficiente porque únicamente dos compañías ofrecen una cobertura personalizada para este riesgo, con serias lagunas en ambos casos, ante situaciones de conflicto de intereses y sumas aseguradas claramente insuficientes.

A pesar de la falta de oferta de una garantía específica o complementaria para ayudar al Presidente de la Comunidad de propietarios a “sobrellevar” sus tareas, como expertos en el ramo ofrecemos a nuestros clientes soluciones mediante cláusulas particulares o especiales, **protección jurídica** adecuada e independiente del **seguro multirriesgo** y adaptación del seguro de consejeros y directivos para los supuestos en que sea aplicable. Como bien dice el refrán, “*a falta de pan, buenas son tortas*”, y confiamos que el sector asegurador ofrezca muy pronto la cobertura de de estos nuevos riesgos de una forma estandarizada.

**José Silva**

Administrador de fincas

Director Técnico de [José Silva Correduría de Seguros](#)



**Comunidades de Propietarios**  
Personas  
Empresas

**Protección Jurídica**

**tarifa plana**

