

GASTOS EXTRAORDINARIOS Y FACULTADES DEL PRESIDENTE DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Las funciones del presidente de una Comunidad de Propietarios se resumen en el artículo 13.3. de la Ley de Propiedad Horizontal del siguiente modo: representar a la Comunidad en juicio y fuera de él en todos los asuntos que la afecten.

Además de esta función representativa, el presidente tiene otras funciones de ordenación de la comunidad, como convocar y presidir las juntas, ejercitar las acciones aprobadas por la junta, incluso podría asumir funciones de secretario y administrador si los estatutos o un acuerdo de la junta no disponen la provisión de dichos cargos separadamente.

Por otro lado, si el presidente incumple las funciones que tiene asignadas o se excede en sus atribuciones, la junta tendrá motivos para reclamarle por su actuación, por lo que el presidente tendrá que responder de los eventuales daños y perjuicios causados a la comunidad o a terceros.

Es la Junta de Propietarios la que aprueba el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes, elaborados por el administrador de la comunidad de propietarios; así como aprueba los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, ya sean ordinarias o extraordinarias.

Todo propietario está obligado a pagar los gastos generales de mantenimiento del inmueble según su cuota de participación. Estos gastos son aquellos que tienen su origen en el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades.

En cuanto a los gastos extraordinarios para realizar obras de mejora en el inmueble, tanto su realización como su presupuesto deben acordarse en la junta de propietarios antes de reclamar su pago a cualquiera de los propietarios.

Por otro lado, la Ley de Propiedad Horizontal establece en su Disposición Adicional que los propietarios deben aportar, según su cuota de participación, un fondo de reserva para atender las obras necesarias y urgentes de conservación y reparación de la finca.

Por tanto, en principio los gastos generales de la comunidad de propietarios deben pagarse con las cuotas mensuales o anuales previamente acordadas por la junta de propietarios. Cualquier obra que conlleve un gasto extraordinario debería aprobarse asimismo en junta con anterioridad a la realización de dicha obra, salvo que se tratara de alguna obra necesaria y urgente, para cuyo pago podría utilizarse el fondo de reserva debido a que su carácter urgente haría impracticable en algunos casos convocar una junta general de propietarios para aprobar la realización y el presupuesto de dichas obras urgentes.
