



Resolución 2020R-1352-19 del Ararteko, de 7 de julio de 2020, que recomienda al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco que asuma la presidencia de una comunidad de propietarios y propietarias cuando por turno le corresponda.

Antecedentes

1. El Ararteko admitió a trámite una queja de un ciudadano que mostraba su disconformidad con la negativa del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco a ostentar la presidencia de la comunidad de propietarios y propietarias en la que reside.

En su escrito de queja, el reclamante expuso que viene reclamando al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y a la sociedad pública Alokabide, al menos desde el año 2016, que asuman el cargo de presidente de la comunidad cuando por turno le corresponda sin que hasta la fecha hayan aceptado el cargo.

A modo informativo, el promotor de la queja añadió que el edificio está compuesto por 8 viviendas de las cuales 5 pertenecen al departamento y cuya gestión se realiza a través de la sociedad pública.

Finalmente, trasladó que el problema de convivencia en el vecindario se había agravado y que los destrozos en las zonas comunes resultaban habituales. De hecho, señaló que las reclamaciones judiciales acordadas no se llevaban a término precisamente debido a la ausencia de la figura del presidente. En suma, el reclamante subrayó la continuada dejación de los deberes legales inherentes a la condición de titular de un inmueble por parte del departamento.

2. A la vista de los hechos anteriormente expuestos, el Ararteko remitió una petición de colaboración al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

En su escrito, el Ararteko trasladó las consideraciones realizadas por el reclamante y solicitó la remisión de un informe en el que se explicaran las razones jurídicas por las que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco no asumía su obligación de ostentar la presidencia en la comunidad.

Finalmente, el Ararteko puso en conocimiento del departamento una serie de consideraciones previas que para no ser reiterativo se expondrán con posterioridad.





3. Ante la falta de contestación a esta inicial solicitud de información el Ararteko recordó al departamento, mediante el envío de un requerimiento, el deber de aportar una contestación expresa.
4. En respuesta a la petición de colaboración, tuvo entrada en el registro de esta institución la contestación del asesor de coordinación del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en el que se incluyó un informe elaborado por el director de Mantenimiento y Gestión de Comunidades de la sociedad pública Alokabide.

De esta manera, además de las actuaciones y reparaciones realizadas durante los últimos años, la sociedad pública puso en conocimiento de esta institución que:

- *"...las 5 viviendas referidas en este escrito son propiedad de la Administración de la CAPV, en particular del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda; así pues, Alokabide las gestiona a través de un encargo de gestión que en ningún caso le faculta para la representación del Patrimonio de la CAE en los términos legalmente requeridos en este supuesto."*

Además, sobre este concreto aspecto, informó de que:

- *"...Alokabide es la gestora y actúa en calidad de interlocutora o intermediaria, dentro de las competencias que tiene asignadas."*

No obstante, ninguna de las actuaciones reclamadas por (el reclamante) trasciende de la competencias de gestión que tiene la Administración de Fincas contratada para la gestión ordinaria de la comunidad."

A pesar de todo lo anteriormente señalado, el departamento no expuso en su contestación las razones o argumentos jurídicos que le impiden asumir la presidencia de la comunidad.

5. Entendiendo, por tanto, que se disponen de los hechos y fundamentos de derecho necesarios, se procede a la emisión de las siguientes

Consideraciones

1. El artículo 13.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante LPH), establece que el presidente de la comunidad será nombrado entre los propietarios y propietarias mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. Este nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez mediante el procedimiento legalmente establecido.





En definitiva, la obligación corresponde a todas las personas, físicas o jurídicas, y solo cabe eximir del cumplimiento efectivo de esta obligación por acuerdo de los propietarios y propietarias o por solicitud de relevo al juez civil correspondiente.

En cuanto al procedimiento de elección, con el fin de cumplir esta obligación, debe celebrarse la correspondiente votación conforme a las mayorías exigidas en la legislación de propiedad para esta clase de acuerdos. En el caso de que no existan candidatos, o no se alcance la mayoría requerida, la junta debe proceder, en la misma sesión al sistema de sorteo. De esta manera, el turno rotatorio establecido por sorteo se mantendrá cada año, siempre y cuando nadie se presente como candidato.

2. La persona física o jurídica que sea nombrada presidente de la comunidad, debe ostentar la propiedad de un elemento privativo; este es el único requisito exigido por la LPH.

No en vano, lo cierto es que se admite que sean designados presidente de la comunidad las personas jurídicas, puesto que no hay duda de que éstas pueden ser propietarias de elementos independientes de la división horizontal.

Por todo ello, no hay motivo para negarles el derecho a ejercer este cargo de gobierno.

3. A la vista de lo anteriormente expuesto, por tanto, ninguna previsión legal impediría que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco asumiera, de la forma que estimara oportuna, la condición de presidente de la comunidad de propietarios y propietarias.

Téngase en cuenta, además, que la negativa reiterada del departamento ha ocasionado que de facto estas funciones se hubieran asumido de forma repetida por alguno de los vecinos.

A mayor abundamiento, de la información trasladada, el Ararteko constata que la convivencia entre los vecinos y el cuidado de los espacios comunes en el edificio dista mucho de ser pacífica. De hecho, los diferentes incidentes ocurridos han hecho que la gestión para las y los titulares privados de las viviendas resulte más complicada.

En este contexto, la asunción de esta responsabilidad ha agravado la relación entre las personas propietarias y las inquilinas de las viviendas de titularidad pública gestionadas por la sociedad pública Alokabide hasta el punto de que hayan intervenido diferentes agentes públicos en la resolución de los conflictos vecinales.





4. Por último, no debe obviarse que de conformidad con el artículo 13.3 de la LPH, *"el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten."*

Según expone el reclamante, la voluntad de iniciar reclamaciones en sede judicial se han visto truncadas ante el vacío dejado por la ausencia de la figura del presidente de la comunidad.

5. Finalmente, en cuanto a las reparaciones llevadas a cabo, es justo indicar que, de la documentación aportada por Alokabide, buena parte de los arreglos derivados de actos vandálicos acaecidos en la comunidad y otros desperfectos de los elementos comunes se han realizado a cuenta de la sociedad pública.
6. No obstante, por cuanto antecede, en opinión del Ararteko, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, debería articular los medios necesarios para asumir la presidencia de la comunidad en aquellos casos en los que por turno le corresponda.

Por todo ello, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución se eleva la siguiente:

RECOMENDACIÓN

Que a tenor de lo expuesto, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco debe ejercer las obligaciones derivadas del artículo 13.2 de la LPH en cuanto al ejercicio de la presidencia de la comunidad de propietarios y propietarias cuando por turno le corresponda.

