



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

JUNTA DE UNA MANCOMUNIDAD RENOVACIÓN DE CARGOS

En una MANCOMUNIDAD formada por 4 Comunidades en los Estatutos se expone:

...Se regirá por las siguientes Normas: 1º.- Se crea una mancomunidad de uso y utilización conjunta, exclusivamente para los propietarios de las viviendas que se construyan sobre las cuatro parcelas antes descritas, sobre la zona interior no edificada ni porticada de las cuatro parcelas, en la cual se instalarán dos piscinas que estarán enclavadas sobre las parcelas números 8 y 9, y sobre los vestuarios y aseos complementarios de las mismas, zona de juego de niños, zonas deportivas, zona ajardinada y zona de paso.

2º.- Dicha mancomunidad será administrada por una Junta Directiva compuesta por los Presidentes y Vicepresidentes de las Comunidades de propietarios de los edificios construidos sobre cada una de las cuatro parcelas, tomándose los acuerdos por mayoría, representando cada uno un voto.

3º.- Los gastos de conservación y mantenimiento de dicha mancomunidad, serán satisfechos por las cuatro parcelas por partes iguales.

Dichos gastos a su vez serán soportados por los propietarios de las viviendas que se construyan sobre cada parcela en proporción a su cuota de participación en su propiedad horizontal.

Los propietarios de locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros quedan excluidos de los gastos de conservación y mantenimiento de dichas zonas de mancomunidad, por carecer del uso y servicio de las mismas.

4º.- Se crearán en la planta bajada de cada uno de los edificios que se construyan sobre las parcelas nº 8 y 9, unos vestuarios y aseos de piscina, que serán utilizados indistintamente por los propietarios de las viviendas que se construyan sobre las cuatro parcelas números 8, 9, 10 y 11, los cuales tendrán el carácter de elemento común de la mancomunidad y los gastos de conservación y mantenimiento de los mismos serán satisfechos en la misma proporción señalada en la norma anterior....

Cada Comunidad ha renovado sus cargos, se ha convocado la Junta Ordinaria de la Mancomunidad para renovar igualmente los cargos con los nuevos propietarios nombrados en cada una de las Comunidades pero al no aprobarse las cuentas del Ejercicio Económico los salientes dicen que no cesan en su mandato hasta que éstas queden aprobadas.

Al no existir voto de calidad, existen 2 votos a favor de renovar los cargos, independientemente de la aprobación de la contabilidad del Ejercicio pasado, y otros 2 votos en contra hasta que éstas no queden aprobadas.

Teniendo en cuenta que para ser Presidente y Vicepresidente de la Mancomunidad previamente debes ostentar ese cargo en la Comunidad ¿no debería cesar en la misma reunión que se convoque en la Mancomunidad y en donde se incluya en el Orden del Día la renovación de los cargos de la Junta Rectora?

En caso de ser necesaria votación para llevar a cabo la renovación de los cargos de la Mancomunidad ¿Qué ocurre si siempre existe empate - 2 a favor, 2 en contra?

¿Qué actuaciones o procedimientos deben ejecutarse para evitar ésta situación de “empate técnico”?

La renovación de los cargos de la Junta Directiva de la Mancomunidad no debe estar condicionada, en ningún caso, a la aprobación de las cuentas toda vez que son cuestiones diferentes e independientes.

Si el nombramiento de estos cargos así como su duración es de carácter anual, llegada la junta deberán cesar los antiguos cargos y procederse al nuevo nombramiento

En el supuesto de que no pueda alcanzarse el acuerdo de renovación de cargos por no alcanzarse la doble mayoría, de conformidad con el artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal deberá acudir a un juicio de equidad.

Con el fin de evitar estos problemas, es recomendable que se establezca dentro de las normas de la Mancomunidad el sistema del turno rotatorio en el nombramiento de los cargos.

También es aconsejable que primero se celebre la Junta General Ordinaria de la mancomunidad, se aprueben, en su caso, las cuentas, los presupuestos de gastos e ingresos y las actuaciones extraordinarias, así como que se proceda a la renovación de cargos, indicando que la Presidencia y, en su caso, Vicepresidencias, quedarán ocupadas por los Presidentes que en su momento se designen en cada una de las comunidades. Con este sistema por un lado las comunidades conocen previamente si los acuerdos

adoptados por la Mancomunidad tienen repercusión en su presupuesto anual y, en su caso, podrán dotarlos y por otro se evitan situaciones de bloqueo como la presentada en el enunciado.

NORMATIVA

Artículo 17.3 de la LPH

JURISPRUDENCIA

AÑO 2010