

He estado reunido con un cliente habitual al que le llevo los temas fiscales y contables y me ha hecho una consulta relacionada con una comunidad de propietarios de una vivienda que tiene en herencia por el fallecimiento de su madre. Me ha pedido que le ayude en con este tema ya que confía en que le pueda orientar.

No tengo mucha experiencia con la ley de propiedad horizontal y con los temas de las comunidades y quería aprovechar las consultas gratuitas del pack nuevo gestor.

Es un tema bastante largo y tiene varias cuestiones, no sé si cuenta como una consulta o como varias, es que nos hacemos bastantes preguntas...

El tema es el siguiente:

- Vivienda heredada con 2 hermanos más en 2022
- Bloque de viviendas antiguo (1968 aprox.) donde viven propietarios mayores, de alquiler o pisos vacíos, es decir, escasa participación en la vida de la comunidad
- Desde el 2018 se inició el proceso de una obra profunda de rehabilitación y de eficiencia energética (cubierta, fachada y cubiertas de bajos comerciales)
- La comunidad no cuenta con una administración de fincas o con ningún servicio profesional que le oriente
- Antes de comenzar la obra en el 2018 o previamente entró como administrador de la comunidad, quien le tocaba en el sistema de rotación establecido (que se hacía así por tradición, no se ha visto escrito en ningún sitio) e inició este proceso de obras
- La obra con certificación final del gobierno vasco se ha dado por finalizada en abril del 2023
- El administrador ha estado desde que entró hasta ahora en el cargo y quiere dejarlo, es decir ha estado 5 o 6 años sin ceder la administración en el turno rotatorio
- Ahora le han notificado a mi cliente que le toca el turno de administración (del anterior 3º IZQ al 4º DCHA de mi cliente) porque era el que hubiera tocado al año siguiente de renovación (2018 o 2019)
- No se recogen ni se han recogido actas desde que se tiene constancia del inicio de las obras o incluso desde antes
- No se presentan cuentas, balances ni presupuestos a los vecinos
- No se sabe si hay impagos y hay una propietaria con una deuda a la comunidad ya que se le prestó dinero para pagar su parte de la obra de rehabilitación
- Mi cliente se niega a aceptar ese cargo de administrador impuesto de forma arbitraria y en todo caso propone que se lleve esta comunidad desde un profesional (administrador de fincas/gestor administrativo)

Las preguntas son:

- ¿Cómo se retorna al sistema de rotación anterior o como se puede deliberar a quien le pertenece la administración? ¿Al siguiente desde que no se renueva, a quien le tocaría después de haber pasado 6 años o que sistema se utiliza en este caso?
- Si no se recogen actas en las reuniones y las votaciones no quedan registradas, ¿Cómo se podría impugnar las decisiones tomadas?
- ¿Cómo podría defenderse mi cliente ante la imposición del cargo de administrador? ¿Se podrían tomar acciones legales contra el anterior administrador?
- En el caso de que tuviera que ser obligado a tener el cargo, ¿puede negarse a realizar sus funciones o directamente no hace nada? ¿Cómo puede contratar los servicios de administración si el resto se niega?
- ¿Dónde se podrían encontrar todo lo relacionado con la comunidad? ¿en la escritura de división horizontal? Cree el cliente que tiene una copia, pero es antigua, está escrita a mano y es casi ilegible por la escritura ¿se podría solicitar alguna pasada a ordenador o registrada de forma telemática?
- En general, ¿Cómo se podría empezar a poner orden en este desgobierno?