

Parte I. Obligaciones y responsabilidad civil de la comunidad de propietarios y sus órganos

1. El presidente

1.1. Naturaleza

1.2. Nombramiento

1.3. Funciones y obligaciones

A) La representación de la comunidad

a) La representación en el plano contractual

b) La representación procesal

c) La representación en el plano registral

B) Convocar y presidir las reuniones de la Junta; sin perjuicio de la que los comuneros puedan solicitar al presidente la convocatoria de junta en los términos del art. 16.1 de la LPH o en su homólogo art. 553-20.2 del Código Civil de Cataluña

C) Velar por el buen funcionamiento de la comunidad y por el cumplimiento de los deberes del secretario y del administrador

D) Cualesquiera otras funciones que establezca la ley

E) El presidente como administrador

F) El presidente como secretario de la junta

1.4. Duración del cargo

A) La renuncia

B) Remoción

C) Incapacidad, ausencia y muerte

1.5. Retribución

1.6. Responsabilidad

2. Vicepresidente

2.1. Naturaleza

2.2. Nombramiento

2.3. Funciones y obligaciones

2.4. Duración del cargo

3. El secretario

3.1. Naturaleza

3.2. Nombramiento

3.3. Funciones y obligaciones

3.4. Duración del cargo

3.5. Retribución

3.6. Responsabilidad

A) Responsabilidad por certificaciones de deuda

B) Responsabilidad como depositario de la documentación de la comunidad

C) Responsabilidad en las funciones de secretaría de las juntas de propietarios

4. Administrador

4.1. Naturaleza del cargo

4.2. Nombramiento

4.3. Funciones y obligaciones

A) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares

B) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos

C) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios

D) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes

E) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad

F) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta

4.4. Duración

4.5. Retribución 4.6. Duración del cargo

A) Sustitución en el cargo

B) Delegación de funciones

C) Remoción

D) Renuncia

E) Muerte

4.7. Responsabilidad

- A) Responsabilidad por contratación con terceros
- B) Responsabilidad por sanciones administrativas
- C) Responsabilidad por llevanza de la contabilidad
- D) Responsabilidad por obras
- E) Responsabilidad por gestión de pólizas
- F) Responsabilidad por asesoramiento

5. Otros órganos de la comunidad

- A) Las Juntas de Administración, Juntas de Gobierno o Juntas Directivas

6. La responsabilidad de la comunidad de propietarios

- A) Responsabilidad externa
 - a) Responsabilidad contractual
 - b) Responsabilidad aquiliana
- B) Responsabilidad interna
- C) Alcance de la responsabilidad
 - a) La responsabilidad directa de la comunidad de propietarios
 - b) Responsabilidad subsidiaria de los comuneros

Parte II. Responsabilidad penal de la comunidad de propietarios y de sus órganos

1. Introducción

2. Órganos de gobierno de la comunidad susceptibles de responsabilidad penal

3. Administración desleal y apropiación indebida

- A) ¿Cuáles son los hechos más habituales subsumibles en estos delitos?
- B) ¿En qué consisten estos delitos?

- a) El tipo penal de administración desleal y el de apropiación indebida
- b) ¿Quién puede cometer estos delitos en un régimen de Propiedad Horizontal?
- c) ¿Quién será la víctima en régimen de Propiedad Horizontal?
- d) ¿Qué puede considerarse administración desleal?
- e) ¿Qué puede considerarse apropiación indebida?
- C) ¿Estos delitos requieren que se incorporen los efectos apropiados o distraídos al patrimonio?
- D) ¿Debe acreditarse algún elemento subjetivo del tipo o voluntad específica?
- E) ¿Cabe castigar penalmente las negligencias en la administración de la comunidad?
- F) ¿Cómo afecta el momento temporal de comisión a la calificación de los hechos?
- G) ¿Qué penas se pueden imponer por estos delitos?
- H) Posibles supuestos agravados
- I) ¿Cómo se dirimen las responsabilidades civiles derivadas del delito?
 - a) ¿Quién responde directamente y frente a quién?
 - b) ¿Qué terceros pueden ser civilmente responsables de estos delitos?
- J) ¿Es posible aplicar a las comunidades de propietarios el tipo penal de administración desleal previsto en el título relativo a los delitos societarios?
- K) ¿Cuándo comenzaría a computarse la prescripción de estos delitos?
- L) ¿Cuáles son los elementos probatorios necesarios para exigir responsabilidades?
- M) ¿Dónde está el límite entre la responsabilidad civil y penal?

4. Intrusismo

- A) ¿Qué es el intrusismo?
- B) ¿Se exige alguna cualificación en la legislación de Propiedad Horizontal?
- C) ¿Es aplicable a la profesión de administradores de fincas?

5. Estafa

- A) ¿En qué consiste este tipo penal?
- B) ¿Dónde está la frontera entre el delito de estafa y la cuestión meramente civil?

6. Falsedad

- A) ¿En qué consiste este tipo penal?
- B) ¿Se castiga sólo al que modifica el documento?

7. Coacciones

- C) ¿Cómo se castigan las coacciones ocurridas en una comunidad de propietarios?

8. Corrupción entre particulares

- A) ¿Es aplicable este delito a los órganos de gobierno de una comunidad?
- B) ¿En qué supuestos podría sancionarse penalmente?

9. Responsabilidad penal por imprudencia profesional

- A) ¿Es punible la imprudencia cometida en el desempeño de las funciones de un órgano de gobierno?

10. Responsabilidad penal de la propia comunidad de propietarios

- A) ¿En qué supuestos pueden ser penalmente sancionadas?
- B) Inexigibilidad de los modelos de organización y gestión exigidos a personas jurídicas:
- C) ¿Qué consecuencias accesorias pueden imponerse a las Comunidades penalmente responsables?

Bibliografía