



# VALIDEZ DE LOS CARGOS TRANSCURRIDO EL PLAZO DE UN AÑO



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA. SECRETARIA  
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Desde hace algún tiempo está siendo objeto de controversia y causando un gran agravio en la administración de las comunidades de propietarios la duración de los cargos tanto del presidente como del secretario-administrador transcurrido un año desde la fecha de la adopción del acuerdo adoptado al efecto.

A este respecto, la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 13.7 dispone que *“Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año”*.

Si bien el citado art. regula que la duración de los cargos será de un año, la LPH no incluye

dentro de su articulado ninguna otra norma relativa a la caducidad de estos cargos una vez que ha transcurrido dicho plazo tal como así ocurre con la Ley de Sociedades de Capital en cuyo art. 222 se establece lo siguiente:

*“El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado junta general o haya transcurrido el plazo para la celebración de la junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior”*.

Respecto a este último apartado, podemos traer a colación lo previsto en el art. 16 de la LPH que dispone que *“La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas (...)”*. Si conjugamos ambos artículos, podría entenderse que si, transcurrido el plazo de un año, la comunidad no ha celebrado la junta ordinaria para aprobar el presupuesto del siguiente ejercicio económico y las cuentas del ejercicio finalizado, tanto los cargos del presidente como el del secretario-administrador habrían caducado.

Pues bien, parece ser que esta es la interpretación que mantienen, por un lado, algunas entidades bancarias que están bloqueando las cuentas de las comunidades si estas no aportan el acta de la junta con el nombramiento de los nuevos cargos y, por otro, algunos notarios que no admiten las gestiones del secretario-administrador, así como la representación del presidente cuando ha transcurrido más de un año desde su nombramiento.

Sin embargo, debe tenerse presente que ni las comunidades de propietarios son entidades mercantiles ni la LPH regula, como así lo hace expresamente la Ley de Sociedades de Capital, cuándo deben entenderse caducados los cargos del presidente y del secretario-administrador y, por ende, dejan de poder ejercer las funciones que le son inherentes a cada uno de éstos.

Asimismo, no debemos perder de vista que, en muchas ocasiones, las circunstancias en las que se encuentra una comunidad impiden que la junta ordinaria pueda celebrarse dentro del plazo de los 365 días posteriores a la celebración de la anterior junta en la que fueron nombrados los cargos. Esto no implica ni mucho menos que, transcurrido el año, los cargos deban entenderse prorrogados tácitamente otra anualidad toda vez que, para ello, será necesario que la junta así lo disponga adoptando un acuerdo al efecto por mayoría simple.

Esto no es óbice para que, hasta que se celebre la junta ordinaria y se adopte un acuerdo nombrando los nuevos cargos, presidente y secretario-administrador puedan seguir ejerciendo sus cargos *“en funciones”*.

