

The community operates as a collective democracy

Under Spanish Horizontal Property Law (LPH) and broader Spanish civil jurisprudence, the standard for conduct and personal responsibility in community management rests on a core principle: **the community operates as a collective democracy governed strictly by statutes and the law, not as an executive board with discretionary authority.**

When owners—whether as regular neighbours, committee members, or the President—interact with community management, specific legal boundaries and responsibilities apply:

1. The Standard of Good Faith and Civil Conduct

- **The Doctrine of Good Faith (*Principio de Buena Fe*):** Under Article 7.1 of the Spanish Civil Code (which directly underpins the LPH), all rights must be exercised in accordance with good faith. Using community procedures, endless disputes, or administrative bureaucracy to harass neighbours, delay necessary maintenance, or pursue personal vendettas is legally classified as an **abuse of rights (*abuso de derecho*)** and can be struck down by a court.
- **Vicarious Liability for Occupants and Guests:** Under Article 9.1 of the LPH, an owner is strictly and personally liable for the conduct of anyone occupying or visiting their unit (tenants, family, contractors). If a tenant causes damage or breaches community rules, the community takes legal action against the **owner**, who must then seek recourse against their tenant privately.
- **Nuisance and Injunctions (*Acción de Cesación* - Article 7.2 LPH):** Persistent disruptive, noisy, or illicit conduct gives the President (backed by the general meeting) the legal authority to serve formal notice (*requerimiento fehaciente*). If the behaviour continues, the community can sue. Courts can issue injunctions, award damages, and even strip an owner or tenant of the right to use the property for up to three years.

2. Personal Responsibility of the President

Because the role of President is mandatory under Article 13 of the LPH, Spanish courts distinguish between an unpaid volunteer doing their civic duty and intentional misconduct:

- **Legal Representation, Not Executive Discretion:** The President represents the community in legal and administrative matters, but they **cannot make unilateral policy decisions**. Their job is strictly to execute the resolutions approved at general meetings (*Juntas*).
- **When a President Is Protected:** An unpaid President cannot be held personally liable for mistakes, delays, or unpopular decisions provided they acted in good faith, followed resolutions passed at an AGM/EGM, or acted on the direct advice of the professional administrator or community lawyer.
- **When a President Becomes Personally Liable (*Culpa o Negligencia*):** Under Article 1902 of the Civil Code, a President can be held personally liable for damages if they act with **gross negligence, fraud, or wilful misconduct (*dolo*)**. Examples include:
 - Entering into unauthorised contracts that exceed their remit without AGM approval.

- Personally authorising an owner to alter common property (e.g., enclosing a terrace) without an AGM vote.
- Deliberately failing to execute a legal mandate (e.g., refusing to hire an emergency contractor to fix a collapsed structural pipe that floods a ground-floor flat).

3. Personal Responsibility of Board / Committee Members (*Vocales*)

Many communities set up informal "boards," "steering groups," or committees of owners (*vocales*):

- **No Statutory Decision-Making Power:** The LPH recognizes the President, Vice-President, Secretary, and Administrator. A "board" of committee members has **no independent legal authority** to grant permissions, reject works, fine owners, or negotiate contracts unless explicitly delegated by an AGM resolution within statutory limits.
- **Advisory Nature:** Committee members serve in an advisory or liaison capacity. While they owe a duty not to misrepresent the community or commit defamation, they do not carry formal legal representative power like the President.

4. Conduct in Governance and Communications

- **Channel of Communication:** While the LPH does not prescribe modern messaging apps, Spanish evidentiary standards strongly favour traceable, formal records. Owners have no legal right to demand that the President, Board, or Administrator answer personal phone calls, WhatsApps, or texts. Official business is conducted through formal written notices, email, or via the appointed Administrator (*Secretario-Administrador*).
- **Defamation and Data Protection (RGPD):**
 - Owners frequently fall foul of defamation (*injurias y calumnias*) by making unfounded accusations against the President, committee, or administrator in public forums, group chats, or meeting minutes.
 - Sharing personal information (such as publishing debtor lists outside the strict statutory notification boards or sharing private owner emails in open WhatsApp groups) exposes individuals and the community to substantial fines from the Spanish Data Protection Agency (AEPD).
- **The AGM as the Sole Forum for Grievances:** An owner cannot dictate management priorities via daily informal complaints. An owner's statutory remedy is to submit a formal motion under Article 16.2 of the LPH for inclusion in the next general meeting agenda, vote on it, and—if they believe an approved resolution violates the law or statutes—challenge it in court (*impugnación de acuerdos*, Article 18).

La comunidad opera como una democracia colectiva

Bajo la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y la jurisprudencia civil española, el estándar de conducta y responsabilidad personal en la gestión de una comunidad descansa en un principio fundamental: **la comunidad opera como una democracia colectiva regulada estrictamente por la ley y los estatutos, no como una junta ejecutiva con facultades discrecionales.**

Cuando los propietarios —ya sea como vecinos, miembros de una junta/comisión o como Presidente— interactúan en la gestión comunitaria, se aplican los siguientes límites y responsabilidades legales:

1. El Principio de Buena Fe y la Conducta Cívica

- **Principio de Buena Fe:** Conforme al Artículo 7.1 del Código Civil (principio rector de la LPH), los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe. Utilizar los procedimientos comunitarios, disputas interminables o la burocracia administrativa para hostigar a vecinos, retrasar obras necesarias o perseguir conflictos personales constituye legalmente un **abuso de derecho**, el cual puede ser desestimado judicialmente.
- **Responsabilidad por Ocupantes e Invitados:** Según el Artículo 9.1 de la LPH, el propietario responde directa y personalmente de la conducta de quienes ocupen o visiten su inmueble (inquilinos, familiares, contratistas). Si un inquilino causa daños o infringe las normas comunitarias, la comunidad actúa contra el **propietario**, quien posteriormente deberá repetir contra su inquilino por la vía civil ordinaria.
- **Actividades Molestas e Infracciones (Acción de Cesación - Artículo 7.2 LPH):** Ante conductas persistentes que resulten molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, el Presidente (con el respaldo de la junta) está facultado para remitir un requerimiento fehaciente. Si la conducta persiste, la comunidad puede iniciar acciones judiciales. Los tribunales pueden dictar medidas cautelares, indemnizaciones por daños y perjuicios, e incluso la privación del derecho al uso de la vivienda por un periodo de hasta tres años.

2. Responsabilidad Personal del Presidente

Dado que el cargo de Presidente es de obligado cumplimiento según el Artículo 13 de la LPH, los tribunales diferencian claramente entre un cargo voluntario no remunerado y una infracción culpable:

- **Representación Legal, no Arbitrio Ejecutivo:** El Presidente ostenta la representación legal de la comunidad en juicio y fuera de él, pero **carece de facultades para adoptar decisiones discrecionales por cuenta propia**. Su función se limita estrictamente a ejecutar los acuerdos adoptados válidamente en las juntas de propietarios.
- **Protección del Presidente:** Un Presidente no remunerado no incurre en responsabilidad personal por errores, demoras o decisiones impopulares siempre que actúe de buena fe, ejecute los acuerdos de la Junta o proceda bajo el asesoramiento del administrador colegiado o asesor jurídico.

- **Responsabilidad Civil Personal (*Culpa o Negligencia*):** En virtud del Artículo 1902 del Código Civil, el Presidente responderá personalmente de los daños y perjuicios causados cuando medie **culpa grave, negligencia inexcusable o dolo**. Por ejemplo:
 - Suscribir contratos vinculantes o asumir compromisos económicos que excedan sus competencias sin autorización previa de la Junta.
 - Autorizar de forma particular e irregular alteraciones en elementos comunes (por ejemplo, el cerramiento de una terraza) sin el correspondiente acuerdo de la Junta.
 - Omitir dolosamente actuaciones legalmente urgentes (por ejemplo, negarse a contratar la reparación inmediata de una bajante comunitaria colapsada que cause inundaciones).

3. Responsabilidad de Vocales y Miembros de la Junta

Es habitual que las comunidades designen comisiones o juntas directivas compuestas por vocales:

- **Inexistencia de Facultades Legales Propias:** La LPH únicamente reconoce los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Administrador. Las juntas de gobierno o comisiones de vocales **no ostentan personalidad jurídica ni potestad resolutive independiente** para otorgar licencias, denegar obras, imponer sanciones o contratar proveedores, salvo delegación expresa y legalmente admisible conferida por acuerdo de la Junta.
- **Naturaleza Consultiva:** Los vocales actúan a título consultivo o de enlace. Si bien están sujetos al deber de no incurrir en extralimitaciones o difamación, carecen de representación legal formal frente a terceros.

4. Conducta en la Gobernanza y Comunicaciones

- **Canales de Comunicación Oficial:** Aunque la LPH no regula expresamente las aplicaciones de mensajería instantánea, la práctica jurídica exige medios fehacientes y trazables. Ningún propietario está facultado para exigir que el Presidente, la junta o el administrador atiendan consultas o disputas a través de llamadas a teléfonos personales, WhatsApp o servicios de mensajería. La vía formal corresponde a las comunicaciones escritas fehacientes, el correo electrónico corporativo o el despacho del Secretario-Administrador.
- **Protección de Datos (RGPD) y Derecho al Honor:**
 - Las descalificaciones o acusaciones infundadas dirigidas al Presidente, miembros de la junta o al administrador en foros públicos, tablones o chats comunitarios pueden ser constitutivas de un delito contra el honor (*injurias y calumnias*).
 - La difusión indebida de datos personales (como publicar listas de morosos fuera de los cauces estrictamente tasados por el Artículo 9 de la LPH o divulgar correos electrónicos privados en grupos abiertos) acarrea responsabilidades directas e infracciones sancionables ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).

- **La Junta de Propietarios como Único Cauce:** Ningún propietario individual puede imponer directrices de gestión mediante quejas informales continuadas. El cauce legal a disposición de cualquier copropietario es solicitar formalmente la inclusión del asunto en el orden del día de la siguiente junta (Artículo 16.2 LPH), someterlo a deliberación y voto y, si considera que un acuerdo aprobado infringe la ley o los estatutos, recurrir a la impugnación judicial de acuerdos (Artículo 18 LPH).