



## presentación

---

# El presidente de la comunidad

Se trata de una figura polémica, por eso consideramos de interés este estudio jurisprudencial en el que tratamos desde el nombramiento hasta la responsabilidad, porque, en definitiva, se trata del representante de la comunidad y como tal actúa frente a terceros, pero este nombramiento no hará que pueda tener una potestad extra frente al resto de los comuneros ni estos podrán pedirle mayores obligaciones o responsabilidades que las previstas en la LPH; así, es importante conocer las obligaciones y los límites de su cargo, teniendo en cuenta que, como señala, entre otras, la Sentencia de la AP Madrid, Sección 9.ª, 409/2017, de 13 de octubre (SP/SENT/930185), la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente no le permite decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad ni suplir o corregir la voluntad expresada en junta, lo que significa que no está legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo, como señala la SAP Málaga, Sección 4.ª, 151/2017, de 9 de marzo (SP/SENT/920083); incluso, aunque tenga la representación genérica de la comunidad, precisa de acuerdo expreso que le autorice para ejercitar acciones judiciales, si bien tendrá legitimación para contestar a la demanda en defensa de los intereses de la comunidad.

Está claro que ha de ser nombrado por la junta, pero ¿cuál sería el sistema?, ¿cuánto duraría el cargo?, ¿procede la prórroga de este? A este respecto hay que tener en cuenta que, si no se convoca junta, como ha podido pasar en este período de pandemia, es imposible poder renovar los cargos, ¿continuará entonces la vigencia del nombrado? En este sentido, consideramos de interés la resolución de la DGRN de 5 de junio de 2015 (SP/SENT/821472), sobre la forma de acreditar el cargo.

La LPH también señala que deberá nombrarse entre los propietarios, pero ¿deberá residir en la comunidad?, ¿procederá la sustitución?, ¿qué consecuencias tendría si el nombrado no tiene esa condición o si se niega al ejercicio del cargo?, ¿puede ser nombrado un comunero que no esté al corriente de pago de los gastos comunes?, ¿procederá un acuerdo en este sentido?

El desempeño de esta representación es obligatorio, por eso, como señala la sentencia de la AP Ourense, Sección 1.ª, de 10 de julio de 2013 (SP/SENT/730428), aunque el candidato elegido como presidente de la comunidad no quiera serlo, la elección era válida y por ello es nulo el acuerdo que recoge la no elección de dicho comunero; ahora bien, como señala el art. 13.2, una vez nombrado, el designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asisten para ello. El juez resolverá, mediante el correspondiente juicio de equidad, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine



en la resolución judicial. Juicio que igualmente procederá cuando no se pueda lograr la mayoría necesaria para el nombramiento del presidente, como señala la SAP Alicante, Sección 5.ª, 56/2021, de 17 de febrero (SP/SENT/1099529).

Reiteramos que se trata de una representación obligatoria y, por lo tanto, no remunerada, aunque la junta puede acordar que así sea, si bien, como establece la Sentencia del TSJ Comunidad Valenciana, Sala de lo Social, Sección 1.ª, 2168/2016, de 18 de octubre (SP/SENT/891461), la relación entre el presidente y la comunidad de propietarios no puede calificarse de laboral, aunque se reciba compensación económica por el ejercicio del cargo, al no concurrir las notas de dependencia ni ajenidad propias de la relación laboral.

Hemos señalado que su capacidad está limitada a lo dispuesto en la junta, pero pueden darse situaciones de extrema necesidad en las que es necesario actuar como representante, por ejemplo, cuando es obligada la realización de reparaciones urgentes. En cualquier caso, y para evitar responsabilidad, siempre es aconsejable el previo acuerdo comunitario, y en este sentido se ha pronunciado la Sentencia de la AP Madrid, Sección 8.ª, 521/2018, de 22 de noviembre (SP/SENT/995289), en que se condena al presidente al coste de la instalación de la red wifi al haberla contratado sin el preceptivo consentimiento de la comunidad, y en el supuesto de no poder hacerlo con anterioridad, ser ratificado, como

señala la SAP Madrid, Sección 9.ª, 11/2020, de 9 de enero (SP/SENT/1043619), que considera convalidados los actos del presidente extralimitándose en sus funciones cuando son llevados a la junta y ratificados por la misma con la mayoría legalmente exigida para ello.

En cuanto a la legitimación y la capacidad, teniendo en cuenta que para instar acciones en beneficio de la comunidad deberá siempre estar avalado por acuerdo de la junta, ¿qué contenido deberá tener esta autorización comunitaria?

Podrán encontrar en este trabajo un Auto de la AP Sevilla, Sección 6.ª, 374/2020, de 17 de diciembre (SP/AUTRJ/1105536), en el que señala que, al no haber podido acudir el presidente de la comunidad al apoderamiento *apud acta* al estar vigente el estado de alarma, no puede inadmitirse la demanda de la comunidad en reclamación de cuotas impagadas por no cumplir con la representación.

Ya hemos citado algún supuesto en el que el citado cargo puede incurrir en responsabilidad civil, pero ¿podrá tener responsabilidad penal? La SAP Vizcaya, Sección 1.ª, 5/2019, de 21 de enero (SP/SENT/996706), condena al presidente por un delito de apropiación indebida al apoderarse, durante 10 años, de fondos de la comunidad de propietarios en su condición de presidenta, para su propio beneficio y con un mismo *modus operandi*.

M.ª José Polo Portilla

Directora de **sepín** Propiedad Horizontal. Abogada

Isabela Iglesias Galván

Redacción Jurídica



<b>Elección/renovación</b>	<b>61</b>	Otros	79
<b>Forma</b>	<b>61</b>	Consecuencias	81
Por la junta rectora	61	Acuerdo nulo de pleno derecho	81
Por acuerdo de la comunidad	61	Acuerdo anulable	82
Mediante juicio de equidad	64	Validez de los acuerdos	83
<b>Quorum</b>	<b>66</b>	Invalidez de los acuerdos	84
<b>Duración del cargo</b>	<b>67</b>	<b>Negativa al ejercicio del cargo</b>	<b>85</b>
Por acuerdo de la comunidad	67	<b>Remuneración</b>	<b>85</b>
Prevista en los estatutos	68	<b>Capacidad</b>	<b>87</b>
Prórroga	68	Autorización para la realización de obras en elementos comunes	87
<b>Nombramiento</b>	<b>70</b>	En beneficio de la comunidad	87
<b>Propietario</b>	<b>70</b>	En beneficio de un propietario	88
Copropietario	70	<b>Convocatoria por el removido     de su cargo</b>	<b>89</b>
Herederero	70	<b>Decisión sobre asuntos comunitarios</b>	<b>90</b>
Jubilado	70	<b>Firma de contratos</b>	<b>91</b>
Mancomunidad	71	Actos vinculantes	91
Moroso	71	Actos no vinculantes	92
Persona jurídica	72	<b>Funciones de secretario</b>	<b>94</b>
Por contrato privado	73	<b>Otorgamiento de poder     a procuradores</b>	<b>94</b>
Residente	74	<b>Inclusión de puntos en el orden     del día</b>	<b>96</b>
No es necesario que viva en la finca	74	Es facultativo	96
No procede acuerdo en contra de los no residentes	74	Es obligatoria	98
Procede el acuerdo en contra de los no residentes	75	No procede si se hace al administrador	98
<b>No propietario</b>	<b>76</b>	<b>Informar de la realización de obras     a los nuevos compradores</b>	<b>99</b>
Supuestos	77	<b>Voto de calidad</b>	<b>99</b>
Nombramiento por sustitución/representación	77	Es nulo	99
Es válido	77	No es nulo	100
No es válido	78		
Usufructuario	79		
Es válido	79		
No es válido	79		



<b>Obligaciones</b>	<b>101</b>	En beneficio privativo	114
Convocatoria junta	101	Es necesario el consentimiento de los propietarios	114
Asistencia a junta	101	No es necesario el consentimiento de los propietarios	115
Entrega de documentación/información	102	Interés propio	116
Firmas de las actas	104	<b>Pasiva</b>	<b>117</b>
<b>Delegación/Mandato</b>	<b>105</b>	Presidente no propietario	118
<b>Legitimación</b>	<b>107</b>	Recurso de apelación	120
Activa	107	<b>Postulación</b>	<b>121</b>
En beneficio de la comunidad	107	Apoderamiento <i>apud acta</i>	121
Es necesario acuerdo	107	<b>Responsabilidad civil</b>	<b>123</b>
No se requiere que sea específico	107	Existe	123
Es necesario un acuerdo específico	109	No existe	125
Validez del acuerdo aunque se haya impugnado	110	<b>Responsabilidad penal</b>	<b>127</b>
La falta de presentación del acta del acuerdo es un defecto subsanable	111	Estafa/Apropiación indebida	127
La falta de acuerdo no es un defecto subsanable	111		
No es necesario acuerdo	112		



---

# Elección/renovación

---

## Elección/renovación - Forma - Por la junta rectora

**No existiendo impedimento legal para que el nuevo presidente sea elegido por la junta rectora unos días después de la propia elección de esta, al ser elegidos en la junta de propietarios los vocales que después eligen entre ellos al presidente**

AP Asturias, Sec. 6.ª, 142/2016, de 29 de abril  
**SP/SENT/857313**

En el caso que nos ocupa es evidente que en la sentencia dictada en el procedimiento ordinario n.º 176/2014, se trató el tema de la elección de presidente por la junta rectora, y se dio adecuada respuesta a este tema, en resolución que ha devenido firme y que no puede obviarse por esta sala, y la decisión allí adoptada vincula a lo que ha decidirse en el presente procedimiento. Por lo que todo el tema referente a la elección de presidente debe obtener la misma respuesta

que la ya alcanzada en resolución precedente, que como quedó expuesto estableció el pleno acomodo a lo recogido en el art. 13 LPH, no existiendo impedimento legal para que el nuevo presidente sea elegido por la Junta rectora unos días después de la propia elección de esta, al ser elegidos en la junta de propietarios los vocales que después eligen entre ellos al Presidente. Y que comporta una especie de voto delegado por parte de los propietarios reunidos en junta.

## Elección/renovación - Forma - Por acuerdo de la comunidad

**Nulidad del acuerdo por el que se deja sin efecto el sistema rotativo de elección del presidente, al figurar en el orden del día tan solo "renovación o reelección de cargos"**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 2/2021, de 13 de enero  
**SP/SENT/1081132**

De lo actuado resulta que en acuerdo de 8 de abril de 2011 se decidió como sistema de elección de presidente el rotativo bianual. En el orden del día del acuerdo impugnado de 8 de mayo de 2016 se reflejaba "Renovación o reelección de cargos".

Amparándose en este orden del día se acordó someter a elección el cargo de presidente, sin que previamente se advirtiese a los comuneros en el orden del día, que se iba a dejar sin efecto el sistema rotatorio, que vino rigiendo desde 2011 hasta 2016.

Las sentencias de 10 noviembre 2004 y 18 septiembre 2006 apuntan en el tema que en el orden del día deben incluirse los acuerdos que deben ser discutidos. Así, la primera de ellas dice:

*"La jurisprudencia de esta Sala exige que en el orden del día se consignen los asuntos a tratar en la Junta, para que puedan*

*llegar a conocimiento de los interesados, porque de otra forma, siendo la asistencia meramente voluntaria, sería fácil prescindir de la voluntad de determinados propietarios. Por ello no es admisible con carácter general la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas, por considerarse sorpresivo para la buena fe de los propietarios (SS 16 diciembre 1987 y 26 junio 1995)".*

De lo expuesto se deduce que en la sentencia recurrida no se ha infringido la doctrina jurisprudencial, dado que se cambió el sistema electivo de forma sorpresiva, sin anunciarlo con la suficiente claridad en el orden del día, sorprendiendo la buena fe de los comuneros, infringiendo por ello el art. 16 de la LPH (...).

Se mantiene la nulidad acordada del punto cuarto del acta de 8 de mayo de 2016.



**No constando en estatutos que el nombramiento del presidente y junta directiva sea por turno rotatorio, no es nula la elección hecha en junta y es acorde con lo establecido en el orden del día, aunque hasta entonces se hubiera usado dicho sistema**

AP Madrid, Sec. 8.ª, 173/2021, de 27 de abril

**SP/SENT/1106041**

Sentado lo anterior debe decirse que el punto 7 del orden del día en contra de lo alegado es suficientemente claro. El ahora demandante acudió a la Junta así convocada y manifestó su postura en cuanto a que le correspondería por turno rotatorio la presidencia al propietario de la nave garaje. Ahora bien, dado que el turno rotatorio –que en efecto se venía poniendo en práctica en los últimos años– no está incluido en los estatutos y por tanto no es exigible una modificación estatutaria para la elección del presidente que la propia Junta acuerde, y que tampoco se ha adoptado acuerdo previo alguno por la Comunidad en ese sentido, no se aprecia que el orden del día sea incorrecto. No resulta sorprendente para la buena fe del ahora impugnante que por la Junta se acordaran los nombramientos de presidente y

vicepresidente, pues a tales nombramientos se refería la anunciada elección de junta directiva. Sencillamente la Junta acordó dentro de sus competencias (el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que *"el Presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección"*) y solo subsidiariamente prevé el nombramiento por turno rotatorio o sorteo) y expresando su voluntad mediante la votación de los copropietarios, los nombramientos de la Junta directiva que recayeron en las personas elegidas, lo que era precisamente el contenido del punto 7 del orden del día.

La celebración de la correspondiente Junta General Ordinaria, fue en suma acorde a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**No es nulo el acuerdo de elección de presidente y secretario al haberse presentado dos voluntarios para cada cargo, habiendo votado los asistentes su elección**

AP Madrid, Sec. 10.ª, 111/2021, de 23 de febrero

**SP/SENT/1099979**

Sobre la renovación de cargos de la Junta Directiva, Presidente y Secretario, del punto 6 del orden del día, cabe la remisión al art. 13.1 LPH, según el cual *"Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes: a) La Junta de propietarios, b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes, c) El secretario y el d) El administrador"*. El presidente será nombrado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del referido precepto, *"entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo"*. El apartado 5 establece que *"Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia"*. El apartado 6, señala que *"Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse*

*independientemente. El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico"*.

En este caso se presentaron voluntariamente dos propietarios para el cargo de presidente y dos para secretario, aspirando D. Erasmo, en representación de "Teldrive", a ser designado para dichos cargos, habiendo elegido libremente la Junta a D. Jerónimo, en representación de Crisóstomo Transportes, como presidente y a D. Justino, en representación de Clohasa, como secretario. Acuerdo totalmente válido, sin que exista motivo alguno para considerarlo contrario a la ley.

**El plazo de caducidad para impugnar el acuerdo de elección de presidente, cuando anteriormente se venía haciendo de forma rotatoria, es de tres meses**

AP Madrid, Sec. 9.ª, 184/2019, de 4 de abril

**SP/SENT/1006743**

Debe entenderse al igual que lo hace la sentencia de instancia, que el acuerdo en virtud del cual la Comunidad procede al nombramiento de Presidente en virtud de la votación de los

comuneros, y no procediendo a asumir el cargo de forma rotatoria, no es contrario ni a los Estatutos que no han sido aportados a los autos, ni tampoco a la previsión legal



recogida en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo por lo tanto aplicable el plazo de caducidad de tres meses para impugnar el nombramiento del Presidente por parte de la junta de propietarios; sin que el hecho de en otras juntas de propietarios de 1981, 2003, o 2007 se haya seguido un turno rotatorio, ello no implica que sea vinculante para la comunidad de propietarios de forma indefinida, toda vez que puede la comunidad de propietarios adoptar el acuerdo de que se nombre el presidente por elección de los propietarios de las viviendas del inmueble, acuerdo que en todo caso de suponer alguna infracción, solo sería incardinable en los supuestos previstos en los apartados b) y c) del artículo 18 de la Ley de

Propiedad Horizontal, estando sujeto por lo tanto su impugnación al plazo de tres meses, por lo que habiendo adoptado el acuerdo en la junta de 1 de marzo de 2017, no presentándose la demanda hasta el 6 de septiembre de 2017, debe entenderse caducada la acción para impugnar el acuerdo de nombramiento del Presidente, cuando consta en los autos que en otras juntas de propietarios, la Comunidad ha sustituido el sistema rotatorio por el de elección, sin que de la escasa prueba aportada, pueda tampoco entenderse que tal acuerdo pueda calificarse de abuso de derecho por parte de la Comunidad de Propietarios, cuando dicho acuerdo tiene como finalidad el evitar mayores conflictos si cabe en el seno de la Comunidad.

### **No hay abuso de derecho en el acuerdo por el cual la elección del presidente no se realizará de forma rotatoria, como se venía haciendo años anteriores, al ser la forma rotatoria un sistema subsidiario en la LPH**

AP Cantabria, Sec. 2.ª, 461/2018, de 11 de septiembre  
SP/SENT/982972

Por otro lado, el art. 13.2 LPH dispone que "*El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo (...)*".

CUARTO. Consecuentemente con lo anterior, es claro que el método rotatorio aprobado en 2003 es legalmente subsidiario, y en defecto de elección del presidente por los propietarios.

Siendo la Junta de Propietarios soberana para acordar los acuerdos que estime convenientes, el acuerdo de elección

de presidente y vicepresidente producido en 2017 no puede considerarse que se adoptara con abuso de derecho, porque respondía claramente a la previsión legal. Además ya se habían admitido en el pasado excepciones al sistema rotatorio y no consta qué perjuicio le supone a D. Ezequías no ostentar el cargo de presidente de la comunidad, y menos aún para su hermano D. Faustino que aquel no lo ostente.

### **La renovación del cargo de presidente debe hacerse de forma expresa, y no tácita**

AP Badajoz, Mérida, Sec. 3.ª, 112/2017, de 18 de julio  
SP/AUTRJ/924899

En el segundo motivo del recurso se denuncia infracción del art. 13 de la LPH, y se argumenta, en síntesis, que, a pesar de no haberse renovado expresamente el cargo en su momento, se habría producido una prórroga tácita del nombramiento inicial, constando luego la ratificación, aunque *a posteriori*, del cargo de presidente desde el anterior nombramiento. El defecto que se puso de manifiesto en el acto de la vista del juicio se entiende según la recurrente, subsanable y subsanado.

También este motivo se desestima. La LPH establece en su artículo 13.7 que la duración del cargo de Presidente de la Comunidad, y la del resto de órganos de gobierno, será de un año salvo que los estatutos dispongan otra cosa al respecto: 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. Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la

Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria. El artículo 12, párrafo cuarto, de esta Ley, en su redacción originaria (Ley 49/1960, de 21 de julio), disponía que el plazo de un año de los nombramientos de presidente, administrador o secretario-administrador era "*prorrogable tácitamente por períodos iguales*", pero esta previsión quedó suprimida por la reforma verificada mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril. Por ello, y a falta de disposición estatutaria en contra, la prórroga expresa del nombramiento debe acreditarse como existente en la fecha en la que se realiza por el presidente de la comunidad, de cara a terceros, cualquier actuación en representación de aquella. Otra cosa es que la comunidad pueda seguir funcionando internamente convocando juntas o adoptando acuerdos aunque el presidente o incluso el administrador lleven más de un año en el cargo sin previa prórroga en el mismo. Lo que entendemos que no es posible es otorgar efecto retroactivo a un nombramiento y un cargo que no estaba vigente cuando se presentó la demanda.



Tampoco merece favorable acogida la que se dice infracción del derecho a la tutela judicial efectiva y a la seguridad jurídica. Ninguna indefensión se crea a la parte actora por el hecho de haberse archivado el procedimiento, en cuanto tal archivo no supone una desestimación de su demanda en cuanto al fondo de sus pretensiones, que podrán ser articuladas nuevamente y de manera correcta en un ulterior proceso.

El art. 418 de la LEC tampoco ha sido infringido, en cuanto la falta de representación y ausencia de poder, aun cuando de modo genérico, sí fue alegada en la contestación a la demanda.

### Elección/renovación - Forma - Mediante juicio de equidad

#### **Acreditado que no se pudo lograr la mayoría necesaria para el nombramiento del presidente de la comunidad, es procedente acudir al juicio de equidad para que el juez decida al respecto**

AP Alicante, Sec. 5.ª, 56/2021, de 17 de febrero

**SP/SENT/1099529**

Respecto al defecto legal en el modo de proponer la demanda, discrepa el recurrente de los hechos en los que se fundamenta la demanda de equidad, así refiere en primer lugar que el Sr. Calixto obtuvo la mayoría de los votos de los comuneros en la junta de 28 de septiembre de 2019 continuada el 16 de noviembre de 2019; en segundo lugar que no hay vacío de poder al estar ocupado el cargo por el vicepresidente Sr. Hernán.

No tiene razón el apelante, ya que el procedimiento es adecuado al presente caso en el que la mayoría para el nombramiento de presidente no se pudo lograr por los procedimientos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, siendo el Juez a instancia de parte a quien corresponderá resolver en equidad lo que proceda dentro de veinte días,

contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

En este sentido se ha pronunciado la reciente sentencia de esta sala referida al nombramiento de administrador de fecha 26 de enero de 2021 que argumenta *"el procedimiento es adecuado para dilucidar las pretensiones que han sido estimadas. Así, el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal prevé que, cuando no se pueda alcanzar la mayoría de votos de los asistentes junto con la de las cuotas de los presentes, se pueda acudir a este procedimiento para que se decida por el Juez en equidad. Ningún otro requisito recoge dicho artículo, salvo haber intentado el acuerdo en dos ocasiones y ejercitar la acción en el plazo de un mes, no haciendo referencia alguna a bloqueos o paralización del funcionamiento de la Comunidad (...)"*.

#### **El juicio de equidad no puede servir para suplir a la junta de propietarios en sus funciones, designando los turnos de presidencia o vicepresidencia, por quien deben empezar o eximir a un propietario de su ostentación**

AP Madrid, Sec. 14.ª, 22/2020, de 11 de febrero

**SP/AUTRJ/1045619**

Ahora bien, con estos presupuestos, lo que no puede ser de recibo es que en el juicio de equidad se puedan establecer, como se solicita en el recurso, los turnos de presidencia y vicepresidencia, o por cuál propietario se deben comenzar los turnos, o incluso que se le releve al apelante a que, en su momento, pueda ser nombrado Presidente o Vicepresidente, pues resolver sobre estas cuestiones sería tanto como que

en un juicio de equidad se deba de determinar quiénes deben de ostentar los cargos, en lo sucesivo, y de forma indefinida, lo que implicaría suplir a la Junta de Propietarios en la función que le tiene encomendada el artículo 14 a) LPH; el juicio de equidad tiene el limitado objeto que le atribuye el artículo 13.2 LPH, también aplicable al n.º 4 del citado precepto, sin que pueda ser interpretado de manera extensiva.





**No puede acudir al juicio de equidad ante el juzgado cuando no hay situación de bloqueo de la comunidad, pues existe acuerdo de nombramiento de cargos, lo que ocurre es que no se está de acuerdo con ellos**

AP Madrid, Sec. 20.ª, 494/2016, de 23 de noviembre  
SP/SENT/884021

La revisión de lo actuado en la primera instancia lleva a compartir los acertados razonamientos de la sentencia apelada y a rechazar por el contrario las alegaciones del recurso.

La petición inicial versaba sobre la falta de acuerdo en la Junta General de 17 de marzo de 2014 para el nombramiento de cargos orgánicos de la comunidad. De la propia acta de dicha Junta de 2014, y en particular de su punto octavo, resulta que se aprobaron por unanimidad de los presentes los cargos de presidente, vicepresidente y administrador secretario que se presentaron de manera voluntaria. Por lo tanto es evidente que existió un acuerdo en

dicha Junta, y el recurso no lo cuestiona. No se está por tanto ante petición que permite al Juez en el Juicio de equidad suplir el acuerdo de la comunidad con objeto de evitar la parálisis o grave perjuicio de la comunidad ante la falta de mayoría exigible para la adopción de los acuerdos. Por el contrario, en el presente caso se cuestiona el sistema de elección con arreglo al cual fueron nombrados mediante acuerdo unánime de los nueve propietarios presentes adoptado en dicha Junta General. Por ello la disconformidad de la ahora apelante con el sistema de elección acordado debió articularse mediante su impugnación en juicio ordinario.

**La solicitud de relevo del actual presidente por otro propietario, que se niega a ejercer el cargo, es una controversia que puede resolverse dentro del ámbito del juicio de equidad**

AP Madrid, Sec. 14.ª, 74/2013, de 1 de febrero  
SP/SENT/710378

En el presente caso, la controversia no se sustenta en la imposibilidad de alcanzar mayoría para el nombramiento de Presidente (art. 17.4), ni en la imposibilidad por cualquier causa de la designación de Presidente (art. 13.2.último inciso), sino en el supuesto de que el Presidente designado (ya se entienda el designado con anterioridad a la Junta litigiosa de 9 de Febrero de 2011, ya en la propia Junta litigiosa de 9 de Febrero de 2011), es decir el ahora demandante,

"solicita su relevo al Juez" invocando las razones que le asisten (art. 13.2.inciso primero).

En consecuencia, en el presente caso la pretensión litigiosa queda encuadrada en el ámbito del procedimiento contencioso de equidad del art. 17.4 LPH, en relación con el art. 13.2.inciso primero del mismo texto.

**La facultad de acudir al proceso de equidad para el relevo del presidente renunciante es potestativa, no preceptiva**

AP Málaga, Sec. 4.ª, 309/2009, de 12 de junio  
SP/SENT/479697

Mantiene la parte actora que el propietario que resultó elegido presidente en la Junta General Extraordinaria de 11 de mayo de 2006 tenía que haber desempeñado el cargo, de carácter obligatorio, por lo que, para el caso de entender que concurría alguna justa causa que le eximía de la aceptación o ejercicio de dicho cargo, tenía que haber acudido al procedimiento judicial establecido en el art. 17.3.ª LPH, solicitando su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistían para ello; en los términos previstos en el art. 13.2 LPH.

Esta Sala no comparte las alegaciones de la parte demandante, que parten de un supuesto (carácter obligatorio del procedimiento establecido en el art. 17.3.ª LPH para obtener el relevo del cargo de presidente de Comunidad de propietarios) que carece de fundamento legal. Una adecuada interpretación de las normas que rigen la materia lleva a entender que cualquier renuncia o relevo del cargo de presidente de una Comunidad de propietarios puede ser tratada y decidida en el seno de la Comunidad, previéndose un procedimiento judicial para el supuesto en que la cues-



ción no sea resuelta por el órgano decisor de la Comunidad, la junta de propietarios, contemplándose la vía judicial como un medio subsidiario para garantizar el funcionamiento de la Comunidad.

La propia dicción del precepto legal evidencia la interpretación expresada (podrá solicitar, reza el art. 13.2 LPH), existiendo

numerosas resoluciones judiciales en las que se refleja la realidad de vacantes producidas en la presidencia de la Comunidad de propietarios por renuncia o dimisión aceptada por la junta de propietarios y seguida del nombramiento de nuevo presidente (STS Sala 1.ª, 26 julio 2007; SAP Barcelona, sec. 14.ª, 20 marzo 2007; SAP Santa Cruz, sec. 3.ª, S 7 julio 2006; SAP Las Palmas, sec. 5.ª, 4 octubre 2005; entre otras).

### Elección/renovación - *Quorum*

#### **En segunda convocatoria, el *quorum* para el nombramiento del presidente es la mayoría de asistentes representantes de mayoría en valor de cuotas presentes**

AP Pontevedra, Sec. 3.ª, 52/2017, de 15 de febrero  
**SP/SENT/897082**

Respecto al régimen de mayorías aplicado en Junta para el discutido nombramiento del Presidente, deberá confirmarse la mayoría de asistentes representantes de mayoría en valor de cuotas presentes, ponderada en segunda convocatoria, de acuerdo a la aplicación del art. 17 LPH en correcta integración del inadaptado art. 13 de Estatutos. Dicho criterio

mayoritario opera desde la creación de la Comunidad interpelada, no formalizándose exigencia o protesta en contra en convocatoria o en el curso de la junta, sin dejarse de ponderar la reforma de la LPH experimentada por Ley 8/2013 en cuanto al posible cómputo como voto favorable de los propietarios ausentes que no discrepan en los 30 días posteriores.



# Duración del cargo

## Duración del cargo - Por acuerdo de la comunidad

### Los propietarios son soberanos tanto para el nombramiento del presidente como para establecer la duración del cargo

TS, Sala Primera, de lo Civil, de 29 de mayo de 1984  
SP/SENT/2229

La voluntad de los propietarios es soberana, no solo para el nombramiento de Presidente, que además es electivo, sino para su duración en el cargo, que pueden ampliar o reducir al plazo legal del año, que la Ley autoriza a prever en los Estatutos, y permitiendo también la prórroga táctica, pudiendo ser removido en Junta extraordinaria al efecto convocada, sin justificación de causas; por lo que es lógico,

pues la Ley no lo prohíbe, que se pueda también nombrar un segundo Presidente que sustituya al primero en determinadas funciones y con fines específicos. Este acuerdo puede ser combatido, pero nunca con la sanción de nulidad de pleno derecho, sino impugnando ante el Juez por los propietarios disidentes y en el plazo de treinta días.

### Es nulo el acuerdo que prorroga los cargos de la junta de gobierno cuando no se prevé dicha prórroga en los estatutos y la ley establece que los nombramientos se harán por el plazo de un año

AP Madrid, Sec. 10.ª, 333/2020, de 23 de julio  
SP/SENT/1066442

Las causas de impugnación del acuerdo que sirven de fundamento a la demanda son la infracción de la Ley y los Estatutos. El acuerdo impugnado ha consistido en prorrogar los cargos de Presidente y Administrador de la comunidad, por no haberse obtenido las mayorías necesarias para el nombramiento de los mismos. El art. 13-7 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: "*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*". El precepto es claro al limitar a un año la duración de los cargos de Presidente y Administrador de la comunidad, es decir, no permite la prórroga acordada salvo que los estatutos lo prevean expresamente, lo que no ocurre en el presente caso. El propio precepto prevé el supuesto de que no se consigan las mayorías para un nuevo nombramiento de Presidente, así el párrafo 2.º dispone: "*El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo (...)*", es decir, si no se obtienen las mayorías suficientes para la elección

de Presidente, la comunidad deberá optar un turno rotatorio o sorteo para su elección. Incluso el último párrafo de dicho apartado indica, "*Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad*", la comunidad deberá acudir al Juez para la designa de los órganos de gobierno, pero lo que no prevé la ley ni los estatutos es que se proceda a la prórroga de los cargos, por lo que el acuerdo impugnado los vulnera.

El recurso de apelación debe ser estimado y revocada la sentencia en el sentido de declarar la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios de fecha 23 de abril de 2018, consistente en mantener los cargos de Presidente y Administrador anteriormente vigentes, si no existen nuevos nombramientos, por contrario a la Ley, con todos sus efectos legales y, en consecuencia, se condena a la demandada a estar y pasar por dicho pronunciamiento, de forma que el acuerdo queda sin efecto legal alguno.



### **Validez de la duración del cargo de presidente más de un año y legitimación para representar a la comunidad**

AP Valencia, Sec. 11.ª, 620/2002, de 27 de diciembre  
**SP/SENT/42072**

La capacidad de representación del Presidente de la Comunidad de Propietarios fue constatada por el Notario autorizante de la escritura de poder, al tiempo que la representación que ostenta consta por testimonio del libro de Actas de la comunidad de Propietarios, folio 78 vuelto *in fine* y folios 79 y 80, constando igualmente por la prueba practicada en el acto del juicio que el Sr. .... poniéndose de manifiesto en el mismo que continuaba ostentando dicha cualidad, y aun cuando el artículo 13.7 de la LPH refiera que el nombramiento

de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año, no es menos cierto que no existe norma alguna que prohíba ostentar cargos en los órganos de gobierno por plazo superior a un año si así lo acuerda la Comunidad de Propietarios y lo acepta el designado, siendo esta la recta interpretación que se ha de dar a la precitada norma de conformidad con las reglas que al respecto se contienen en el título preliminar, Capítulo II del Código civil y la jurisprudencia que lo interpreta.

#### **Duración del cargo - Prevista en los estatutos**

### **La modificación del plazo legal de duración del cargo de presidente exigía modificación estatutaria, al remitirse estos a lo dispuesto en la LPH, que señala el plazo de un año**

AP Badajoz, Sec. 2.ª, 9-3-2009  
**SP/SENT/458695**

Finalmente, también considera el apelante que el acuerdo que fija la duración del cargo de presidente en 6 meses, no es válido al vulnerar el Art. 13.7 de la LPH, que señala 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"*. En los Estatutos de la Comunidad nada se dice expresamente sobre la duración de los cargos directivos, limitándose a remitirse a la disposiciones

de la LPH; por tanto, para que pudiera restringirse la duración de los cargos de doce a seis meses, era preciso una modificación estatutaria, porque aquella remisión antes apuntada equivale a decir que los Estatutos de la Comunidad fijaban un plazo de duración anual de los órganos de gobierno; la reducción del plazo, pues, supone modificación de los estatutos y exige unanimidad de los comuneros, lo que no se ha logrado.

#### **Duración del cargo - Prórroga**

### **El presidente está legitimado para interponer acciones judiciales en beneficio de la comunidad sin necesidad de expresa autorización, inclusive cuando el cargo se encuentre prorrogado tácitamente**

AP Córdoba, Sec. 1.ª, 245/2009, de 15 de julio  
**SP/SENT/496059**

Pasa la apelante a referirse a los fundamentos jurídicos tercero y cuarto de la sentencia, manifestando que si bien es cierto que la supuesta irregular constitución de la Comunidad de Propietarios no es tema que deba tramitarse por los cauces del juicio verbal sí es también cierto que debe entrarse en lo concerniente a la falta de celebración de la Junta de Propietarios que acordó reclamarle la cantidad objeto de prestación, que no se la citó a la Junta a celebrar el 15 de febrero, que los documentos de notificación de fechas 25 de febrero y 12 de septiembre no pueden darse como tales

porque no consta la razón por las que la Sra. María Milagros aparece como Secretaria y tampoco consta que la Presidenta lo siguiese siendo pese a que el cargo era anual sin que conste que haya cesado, que en la segunda vista nada ha variado respecto a la primera y que los demás copropietarios le tienen animadversión.

Tales alegaciones, que lo único que exteriorizan es que la apelante es una copropietaria enormemente conflictiva, deben ser desestimadas.



---

# Nombramiento

---

## Nombramiento - Propietario - Copropietario

**Se declara válido el acuerdo, al entender que era copropietaria en proindiviso del piso y por ello podía asumir el cargo de presidente**

AP Burgos, Sec. 3.ª, 11-6-2007

**SP/SENT/135898**

La sentencia acertadamente resolvió que siendo conocido de todos los propietarios presentes a la Junta que D.ª Edurne era heredera de la propietaria del piso NÚM. 002 NÚM. 003 decidieron nombrarla por las dificultades de aceptación del

cargo de Presidente, derivadas de ser una comunidad pequeña y anciana, por lo que declara válido el acuerdo al entender que era copropietaria en proindiviso del piso y por tanto con facultades de asumir el cargo de presidente.

## Nombramiento - Propietario - Heredero

**El carácter de propietario preciso para ser presidente no es un carácter especial o distinto por el que se disfruta de la propiedad; en este caso, la presidenta es propietaria como heredera**

AP Segovia, Sec. 1.ª, 438/2019, de 26 de diciembre

**SP/SENT/1047682**

No cabe duda, y esta Sala no puede sino compartir la alegación de la parte, de que para ser presidente hay que ser propietario, pues así lo dispone expresamente el citado art. 13.2 LPH. Y la condición de propietario, no definida en esta Ley, es la que imbuye todas y cada una de las actuaciones que legitima el actuar de los mismos en la Comunidad tanto en relación con los bienes comunes como los privativos. Quiere con ello decirse que el carácter de propietario preciso para ser presidente no es un carácter especial o distinto por el que se disfruta de la propiedad. En este caso el piso por el que D.ª Adeia se manifiesta

propietaria en la Comunidad era propiedad de su padre, y al fallecer quedó propiedad de la Comunidad hereditaria o antes de la herencia yacente, siendo D.ª Adela quien asumió su representación, sin que conste que los actos realizados en favor de la herencia fuesen impugnados por ninguno de los otros coherederos. Finalmente y antes de la reunión de 5 de marzo de 2017, la madre, viuda del anterior titular, cedió la nuda propiedad de ese piso a D.ª Adela, lo que en principio le convertiría en propietaria legitimada, ya a título personal, y no como representante de la herencia.

## Nombramiento - Propietario - Jubilado

**No es nulo el acuerdo respecto al nombramiento de presidente, pues por mayoría se acuerda que, recayendo el cargo sobre una comunera propietaria, sea su hija quien lo ejerce en representación de la anterior teniendo en cuenta su avanzada edad**

AP Las Palmas, Sec. 3.ª, 481/2019, de 12 de julio

**SP/SENT/1075298**

Efectivamente, y tal y como señala con total acierto el juez *a quo*, lo cierto es que el nombramiento de Presidente de

la Comunidad recayó en la propietaria de la vivienda NÚM. 000, esto es D.ª Asunción, persona que sí ostentaba



La Sra. Presidenta continuaba en el cargo por la prórroga legal establecida tácitamente en el art. 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, los alegados defectos en las actas no han sido acreditados y por otra parte es doctrina jurisprudencial consolidada que no es necesaria la expresa autorización previa de la Junta de Propietarios para el ejercicio de acciones judiciales por parte del Presidente en beneficio de la Comunidad.

La realidad es que ha quedado plenamente acreditado que la apelante adeuda a la Comunidad la suma de 720 euros por cuotas impagadas y debe respaldarse lo resuelto por el Juzgador de Instancia.

### **Renovación tácita del cargo de presidente por períodos anuales y legitimación para la reclamación de deudas comunitarias**

AP Toledo, Sec. 2.ª, 446/2003, de 9 de diciembre  
SP/SENT/54325

El art. 12 citado expresamente establece que los nombramientos (Presidente, Secretario, Administrador) se harán por un año, prorrogándose tácitamente por períodos iguales. Evaristo, fue elegido Presidente en 1994 y continúa al frente de la gestión y representación de la Comunidad, ostentando dicho cargo cuando el Acuerdo de reclamación a morosos se adoptó –Juntas Generales Extraordinarias 29 junio 1996 y 1999 reelegido en 1998 (acta de 18 de julio, documento n.º 7)–, así como en el momento de emisión del certificado por la Secretaria 10 Mayo 2001 (documentos 1-2-3 y 4 de la demanda). Debe entenderse, por tanto que la renovación del cargo fue tácita por períodos anuales. La caducidad de los cargos representativos de sociedades, corporaciones y demás personas jurídicas, no opera en tanto en cuanto la representada no nombre, conforme a las disposiciones vigentes nuevo representante legal, pues no puede dejarse a la sociedad o Comunidad sin representación. La Comunidad de Propietarios de la LPH se organiza como colectividad,

siendo indispensables órganos de gestión y administración, en régimen paralelo a los tipos organizativos de las sociedades (STS 8 marzo 1998, 26 diciembre 1986, 14 mayo 1992) y aunque no se trata de que el ente pueda por sí actuar como una sociedad o una asociación, la figura del Presidente se agiganta siendo imprescindible y con función propia y relevancia semejante a la de las personas jurídicas del art. 35 CC. En orden a esta semejanza, la jurisprudencia (SSTS 27 octubre 1997, 3 marzo 1977 etc.) no permite que las asociaciones funcionen sin Presidente por un problema de caducidad de nombramientos, porque las situaciones de interinidad no se compaginan bien con las obligaciones y derechos que deben ejercitarse de manera continuada, como son las facultades de representación que el cargo de Presidente tiene atribuido por Ley. Conforme a esta doctrina, el actor era Presidente de la Comunidad por tácita prórroga de su mandato, y tiene por ello, capacidad legal para representar en Juicio a la Comunidad.

### **La presidenta de la comunidad no ha acreditado en alguna de las formas previstas en la LPH la vigencia de su cargo, no siendo suficiente su propia manifestación de una renovación tácita, y no es posible, por tanto, la inscripción pretendida**

DGRN, 5-6-2015  
SP/SENT/821472

Como ha reiterado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005 y 9 de abril de 2014), la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quien solicita la inscripción ostente el cargo que alega.

los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año, salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario. El artículo 12, párrafo cuarto, de esta Ley, en su redacción originaria (Ley 49/1960, de 21 de julio), disponía que el plazo de un año de los nombramientos de presidente, administrador o secretario-administrador era "*prorrogable tácitamente por períodos iguales*"; pero esta previsión quedó suprimida por la reforma verificada mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril. Por ello, y a falta de disposición estatutaria en contra, la prórroga expresa del nombramiento debe acreditarse en alguna de las formas antes indicadas, sin que sea suficiente la mera manifestación vertida por la persona que alega la vigencia de su cargo.

Por lo que se refiere al presente caso, según el artículo 13.7 de la Ley sobre propiedad horizontal, el nombramiento de



la condición de comunero en el momento de la junta de 20.07.2015.

Lo que sucede es que, además del nombramiento de D.ª Asunción como presidenta, se sometió también a votación de la junta que el mandato de la misma se realizara por delegación en la persona de su hija D.ª Flor y ello debido a la avanzada edad y delicado estado de salud de la referida comunera.

De tal forma que, como señala la sentencia, no nos encontramos ante una nulidad radical en la medida en la que el cargo de la comunidad ha sido desempeñado por quien en modo alguno tiene relación con la comunidad, o que el mismo

ha sido ostentado por una persona ajena por completo a la comunidad y sus intereses.

En el presente caso el cargo de Presidenta ha sido nombrado de entre los comuneros dado que ha recaído según el acuerdo de la junta en la propietaria del NÚM. 000 de la Comunidad, si bien dada la avanzada edad y delicado estado de salud de la misma se propuso a la junta prestar su conformidad para que el cargo fuera ejercitado por su hija, en su representación o por delegación.

Tales extremos fueron claramente incluidos en el orden del día y fueron aprobados debidamente en la Junta.

### Nombramiento - Propietario - Mancomunidad

**El presidente de la mancomunidad debe estar integrado en la junta y, por tanto, el cargo debe recaer sobre alguno de los presidentes de las comunidades que integran la mancomunidad, cualidad que no ostentaba la demandante**

AP Madrid, Sec. 10.ª, 68/2019, de 1 de febrero  
SP/SENT/995803

Por último, en cuanto al nombramiento de D.ª Estela como presidente de la mancomunidad, igualmente, la sentencia hace una correcta interpretación jurídica, al estimar que dicho cargo, necesariamente tenía que recaer en uno de los presidentes de alguna de las comunidades que integran la mancomunidad, y ello, por disposición expresa del artículo 24.3.a), LPH, si bien permite la adaptación de otros acuerdos, a falta de estos establece que la Junta de propietarios estará compuesta, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del

conjunto de los propietarios de cada comunidad. Lo que supone, que el presidente de la mancomunidad, debe estar integrado en la Junta y por tanto, el cargo debe recaer sobre alguno de los presidentes de las comunidades que integran la mancomunidad, cualidad que no ostentaba D.ª Estela en el momento de su nombramiento, y puesto que no consta acuerdo en contrario alguno adoptado válidamente por la Junta de la mancomunidad, por lo que igualmente procede la desestimación de este motivo de impugnación de la sentencia de instancia.

### Nombramiento - Propietario - Moroso

**El hecho de que el copropietario nombrado presidente sea moroso, en nada afecta a la designación**

AP Cantabria, Sec. 2.ª, 25-2-2013  
SP/SENT/740147

Se impugna la elección del presidente afirmando que es incompatible con su habitual condición de moroso, situación

no contemplada en el Art. 13 de la LPH que incluso habla del carácter obligatorio del nombramiento.

**El hecho de que el presidente sea moroso no impide que pueda desempeñar el cargo**

AP Madrid, Sec. 18.ª, 29-11-2011  
SP/SENT/659215

Del mismo modo, y en cuanto a la elección como Presidente de un copropietario que alega el recurrente era moroso en

dicho momento, no puede sino estimarse por un lado, que la LPH, no penaliza la morosidad de un copropietario, con la



sanción de no ser válido para el desempeño de dicho cargo. Y es más, en el presente caso, aparece que la Comunidad de Propietarios, venía eligiendo Presidente, a aquel que por turno fuera procedente, según la planta en la que habitaba, por ello,

el que se eligiera Presidente a D. Carlos Alberto, no entraña ninguna vulneración legal, dado que es vecino de la planta a la que por turno tocaba desempeñar dicho cargo rotatorio, sin que se vea perjudicado en dicho nombramiento vecino alguno.

### **Nulidad del acuerdo que impide a un moroso ser elegido presidente**

AP Cantabria, Sec. 1.ª, 19-11-2001

**SP/SENT/36349**

La Ley vigente al momento de adopción del acuerdo –como la actual–, no contenía limitación alguna de estas características, de suerte que la Junta era plenamente soberana para elegir presidente a cualquiera, estuviera o no al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (art. 12 LPH), facultad

que queda reducida en el acuerdo impugnado cuando se trata de elección de presidente voluntario y no por turno; tal restricción, en definitiva, es también contraria a la ley, y por tanto debe ser anulada.

### **Nombramiento - Propietario - Persona jurídica**

### **Cuando la propiedad del piso o local corresponde a una persona jurídica, a falta de previsión legal expresa, el ejercicio por esta del cargo de presidente en principio ha de hacerse a través de su órgano rector estatutariamente previsto**

AP Las Palmas, Sec. 5.ª, 250/2016, de 1 de junio

**SP/SENT/867498**

En efecto cuando la propiedad del piso o local corresponde a una persona jurídica, a falta de previsión legal expresa el ejercicio por esta del cargo de Presidente en principio ha de hacerse a través de su órgano rector estatutariamente

previsto, de su administrador, que es quien la representa legalmente, pero también es posible la representación voluntaria mediante apoderamiento expreso para ello.

### **Las personas jurídicas están legitimadas para ser designadas presidente de la comunidad, pudiendo exigirse a la persona jurídica que designe una persona física para ejercer el cargo y que si dicha persona se modifica, sea comunicado a la comunidad**

AP Málaga, Sec. 5.ª, 188/2008, de 2 de abril

**SP/SENT/171798**

Se estima por todo ello que en caso de que se nombre presidente a una persona jurídica, la solución más prudente es exigir que esta persona jurídica designe la persona física (representante orgánico o voluntario) que va a ejercer el cargo durante el período de vigencia, siendo además preciso, y derivado de la diligencia exigible a quien ejerce el cargo, que si la persona jurídica-presidente decide cambiar a la persona física que ejerce el cargo se notifique a todos los

propietarios de la comunidad. Con ello se consigue una mayor transparencia y se permite que los propietarios sepan siempre a quién deben dirigir sus reclamaciones o notificaciones. Y al caso, como bien se razona en la sentencia de instancia ha quedado acreditada su representación por el poder obrante en las actuaciones que le habilita y faculta expresamente para dicho cargo.





## Nombramiento - Propietario - Por contrato privado

### **Acreditado que el presidente es propietario de una de las viviendas que componen el edificio, goza de legitimidad para representar a la comunidad**

AP Alicante, Sec. 5.ª, 18-1-2012

**SP/SENT/663356**

Con arreglo a lo anterior, resulta claro que no puede mantenerse la desestimación de la excepción en la falta de impugnación del nombramiento del presidente; sin embargo, no puede apreciarse tal falta desde el momento en que consta en autos (folios 131 y siguientes del procedimiento y documental acompañada con el escrito de oposición al recurso admitida en esta alzada) que la persona que actuó como

presidente es propietario de una vivienda en el edificio de la comunidad y así se acredita por el contrato privado celebrado con sus hijos en fecha muy anterior a su nombramiento y por los poderes notariales derivados de dicho contrato que, a los efectos que nos ocupan, justifican la propiedad con arreglo a lo establecido en los arts. 326.1 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

### **El documento privado en el que los titulares registrales de una vivienda la cedían al presidente es título suficiente para acreditar la condición de propietario y, en consecuencia, estar legitimado para ostentar ese cargo**

AP Alicante, Sec. 5.ª, 24-11-2011

**SP/SENT/657831**

Con la contestación a la demanda se aportó documento privado, fechado el 30 de enero de 2006, en virtud del cual los titulares registrales de la vivienda cedían al actual presidente la propiedad de la misma, documento que no fue impugnado por la parte actora.

Código Civil, requiere título y modo, y en el presente caso, el presidente cuenta con ambos, pues el documento citado es apto para la transmisión del dominio y la tradición es indiscutible.

Es sabido que en nuestro derecho la adquisición de la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 609 del

Por tanto, se comprueba que la alegación base de la demanda no puede ser acogida, lo que determina, aunque por distintos fundamentos, la confirmación de la sentencia apelada.

## **Nombramiento como presidente a un propietario no inscrito registralmente**

AP Cáceres, Sec. 1.ª, 27-12-2000

**SP/SENT/20643**

Por si existiera alguna duda sobre este nombramiento, en la Asamblea celebrada el día 28 de junio de 2000 se hace constar que la propietaria es Presidenta en virtud de la elección celebrada el 6 de abril y como surgió alguna sospecha en relación con dicho nombramiento se comunica a todos los propietarios que la citada Presidenta es propietaria del piso, aunque no figure como titular registral del mismo, y se procede a votar resultando aprobado con el voto unánime de todos los presentes tanto el anterior nombramiento de Presidente, el de Secretario Administrador y el de Vicepresidente. En consecuencia, ni a la fecha del otorgamiento del poder general para pleitos (28 de abril de 2000) ni a la fecha de presentación de la demanda (2 de junio de 2000) D. T. C. ostentaba el cargo de Presidente de la Comunidad de Propietarios al haber sido removido de su cargo

por Junta de Propietarios celebrada el 6 de abril de 2000, siendo designada para dicho cargo Dña. V. E. C., por consiguiente, asiste razón al juzgador de instancia cuando afirma que a la fecha de presentación de la demanda el Sr. C. P. no tenía capacidad ni poder de representación, ni podía representar a la Comunidad ni en juicio ni fuera de él, porque había sido removido de dicho cargo, procediendo desestimar este motivo del recurso. De otra parte, el nombramiento de Dña. V. E. como Presidente de la Comunidad es válido y eficaz, porque habiéndose designado por unanimidad de los presentes, haciendo constar expresamente que es propietaria del piso 10.º A Escalera 2.ª, el propietario o propietarios que no hubieran estado de acuerdo con el mismo debieron impugnar el nombramiento en tiempo y forma, porque mientras no se declare la nulidad de dicho nombramiento por los



Tribunales mantendrá su validez, insistiendo que dicho nombramiento no es nulo de pleno derecho, sino simplemente anulable, mediante el ejercicio de las acciones procedentes. La circunstancia de que la titularidad de la vivienda no aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad carece de efectos jurídicos respecto a dicho nombramiento, siendo

dicha inscripción voluntaria y no exigida por la LPH, lo cierto es que la Presidenta ocupa dicha vivienda, manifestó que es la propietaria de la misma y todo ello fue ratificado por unanimidad en la Asamblea de Propietarios de fecha 28 de junio de 2000, ratificando el nombramiento de 6 de abril anterior.

### Nombramiento - Propietario - Residente - No es necesario que viva en la finca

#### **No se produce un fraude de ley, pues es posible que la presidenta de la comunidad ejerza el cargo de administradora y que resida en Inglaterra**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 25-1-2017

SP/AUTRJ/888813

En efecto el recurrente alega que habiéndose elegido como presidenta de la comunidad, por unanimidad, a la Sra. Gema, y por mayoría, con su voto en contra, también administradora, se produce un fraude de ley, pues es imposible que ejerza de administradora, pues reside habitualmente en Inglaterra, no domina el idioma español, y carece de formación para realizar tales tareas, alegando que es la Sra. Loreto quien realmente realiza las tareas del art. 20 de la LPH; sostiene el recurrente que el cargo de administrador debe recaer en profesional. La

audiencia resuelve, confirmando la sentencia de primera instancia, que no estamos ante un fraude de ley, por el hecho de que Doña Loreto realice tareas administrativas, ya que ello es consecuencia de ser empleada laboral de la comunidad, no resultando necesario que la administradora realice personalmente y de forma material las funciones a que se refiere el art. 20 de la LPH, pudiendo servirse de terceras personas a sus órdenes y sin perjuicio de que sea Doña Gema quien deba rendir cuentas de su administración a la comunidad.

### Nombramiento - Propietario - Residente - No procede acuerdo en contra de los no residentes

#### **Nulidad del acuerdo que distribuye el nombramiento de cargos entre los propietarios según sean residentes o no**

AP Barcelona, Sec. 1.ª, 3-5-2005

SP/SENT/72595

Los referidos acuerdos vienen a regular un contenido típicamente estatutario, estatutos de la comunidad que en este caso no contemplan esa diferencia entre propietarios residentes y no residentes así como tampoco el pago, que no es sino una sanción, por parte del propietario que no asuma el cargo de secretario, limitándose los mismos a establecer que "Conforme a lo determinado en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal el nombramiento de cargo de Administrador corresponde a la junta de copropietarios. El administrador ostentará el cargo de secretario de la comunidad, a no ser que especialmente la junta de copropietarios nombre a uno de los comuneros para tal cargo". Por tanto lo que se pretende con esos acuerdos es modificar las reglas contenidas en los estatutos, para lo que, y de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de la entonces vigente Ley de Propiedad Horizontal y en el artículo 17 de la actual, se requiere la unanimidad de los copropietarios. Frente ello no cabe oponer que se trata de una mera distribución que, como norma de régimen

interior, se puede acordar por mayoría porque no se trata tan solo de distribuir los cargos entre todos los propietarios sino de establecer una diferenciación entre ellos, excluyendo del cargo de la presidencia a los que no residan de forma fija y continuada en el inmueble, diferenciación y exclusión que ni la ley ni los estatutos contemplan, y atribuyendo a estos últimos el cargo de secretario, cargo, que, por tanto, no será ya desempeñado por los propietarios residentes. Asimismo con tales acuerdos se distingue entre el cargo de presidente y el de secretario, estableciendo para este último una obligatoriedad que no se exige para el primero y determinándose que, incluso cuando no se pueda asumir el cargo, se abone una cantidad a la Comunidad, lo que no se hace con respecto al cargo de Presidente. En este sentido no se puede admitir que el acuerdo suponga una "correcta distribución de las cargas entre los propietarios" porque la obligación de asumir ese cargo o asumir el coste si lo realiza un tercero o pagar una cantidad si no se realiza por el propietario designado no



se atribuye a todos los propietarios sino tan solo a una parte, los no residentes, siendo así que la carga que comporta la secretaría-administración es común y no susceptible de

individualización. Por consiguiente, y al no haberse adoptado los acuerdos por unanimidad, unanimidad que es exigible por lo razonado, la impugnación debe prosperar.

### Nombramiento - Propietario - Residente - Procede el acuerdo en contra de los no residentes

#### Es válido el acuerdo que exige que el presidente resida en el edificio de la comunidad

AP Badajoz, Sec. 2.ª, 9-3-2009

SP/SENT/458695

Discrepa, seguidamente, el apelante de la validez del acuerdo que exige, para ser presidente de la Comunidad, la residencia en el propio edificio de la Comunidad de Propietarios, por considerar que se infringe de este modo el Art. 13.2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

Sin embargo, el citado precepto ha sido respetado por el acuerdo que se impugna, pues, en efecto, el Presidente elegido en marzo de 2008, ostenta la condición de propietario. Lo único que se acordó el 4 de marzo, para lo sucesivo, es que no pudiera ser Presidente el propietario que no residiera en el

Edificio. Este Tribunal considera que no se vulnera el art. 13.2 porque, en todo caso, el Presidente que se elija va a ser propietario; la Ley, pues, no exige que, además, resida en el Edificio, lo que implica que será la voluntad de los comuneros, manifestada en Junta debidamente convocada al efecto, la que determine si el Presidente habrá de ser un residente en el edificio o podrá residir fuera del mismo.

Como bien dice la Juez de instancia, no se trata de un acuerdo arbitrario, sino adecuado a la finalidad de una mayor eficiencia en el ejercicio de las facultades del presidente.

#### Validez del acuerdo que exige que el presidente sea elegido entre los propietarios residentes en el edificio

AP Málaga, Sec. 5.ª, 10-3-2004

SP/SENT/56744

No ofrece duda alguna que el primer precepto mencionado fija un sistema subsidiario de designación del Presidente: mediante elección entre los propietarios y, alternativamente, acudiendo al sistema de turno rotatorio o por sorteo. Ahora bien, tal normativa en ningún caso describe los requisitos que debe reunir el titular con la finalidad de desempeñar adecuadamente el cargo de gestión, representación y administración para el que se le nombra, ya que la única exigencia que establece es que aquel recaiga sobre la persona de un propietario. Por lo tanto, el acuerdo adoptado por la Junta estaría viciado de nulidad si excluyera de manera expresa a un dueño concreto y determinado en cuanto a la posibilidad de ejercer los derechos que el ordenamiento jurídico contempla, mas cuando lo único que acontece es la toma de

una decisión tendente a delimitar las notas caracterizadoras que han de converger en la persona que se designe sin exclusión de ninguno de los titulares, la Comunidad está ejerciendo las facultades que le son propias dirigidas a lograr un desenvolvimiento idóneo de las funciones que le corresponden y que se condensan en la necesidad de asegurar el correcto quehacer ordinario en el cumplimiento de sus atribuciones; las cuales se verían entorpecidas y dificultadas de manera obvia por la residencia en un lugar diferente al del inmueble gestionado del particular designado para ejercer dicho puesto de responsabilidad dada la amplitud de sus competencias y, como bien se afirma en el acta de la Junta celebrada, "los problemas que se plantean día a día precisan soluciones inmediatas".



## Nombramiento - No propietario

**No estamos ante un problema de legitimación, pues la comunidad está legitimada, sino que estamos ante un problema de representación, pues el presidente nombrado no es propietario**

TS, Sala Primera, de lo Civil, de 12 de febrero de 2020  
SP/AUTRJ/1038980

Respecto de esta causa de inadmisión, es preciso recordar que esta Sala ha reiterado que el recurso de casación está limitado a una estricta función revisora de la aplicación de las normas sustantivas al objeto del proceso a que alude el art. 477.1 LEC, y que debe entenderse referido a las pretensiones materiales deducidas por las partes, relativas "al crédito civil o mercantil y a las situaciones personales o familiares", como señala la Exposición de Motivos de la LEC 1/2000, que directamente alude a que "las infracciones de leyes procesales" quedan fuera de la casación, pudiendo ser alegadas, no obstante, a través del correspondiente recurso extraordinario por infracción procesal.

En todo caso, para agotar la respuesta a la parte, la cuestión planteada ya ha sido examinada por esta sala al resolver el recurso extraordinario por infracción procesal en la STS 543/2018, de 3 de octubre, al determinar:

*"(...) En el presente caso, el Sr. Abelardo, nombrado presidente el 17 de abril de 2009 y que actuó como tal durante*

*años, no es propietario, sino esposo de la propietaria de una vivienda, por lo que su nombramiento no fue válido y podía ser impugnado en cualquier momento. Pero en este proceso no se impugna el nombramiento ni la sentencia recurrida declara que sea válido, sino que los recurrentes denuncian falta de legitimación del Sr. Abelardo para ejercer la acción de reclamación de la deuda en beneficio de la comunidad.*

*No estamos ante un problema de legitimación, sino de acreditación de la representación. Como ya dijo la sentencia de esta sala 52/2017, de 27 de enero, parte actora es la comunidad de propietarios (art. 6.1.5.º LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación de los gastos por obras de restauración de la fachada aprobados por la junta (art. 10 LEC). Lo que pasa es que, al carecer de capacidad procesal, la comunidad ha de ser representada por su presidente (art. 7.6 LEC y art. 13.3 LPH) que, como establece el art. 13.2 LPH, debe ser nombrado entre los propietarios".*

**Que el presidente no sea propietario no hace nulos los acuerdos tomados por la comunidad ni las acciones judiciales entabladas por la misma a consecuencia de dichos acuerdos cuando su representación es subsanable**

AP Cuenca, Sec. 1.ª, 241/2019, de 2 de julio  
SP/SENT/1016393

En todo caso, lo cierto es que la comunidad demandada lo conceptúa como delegación, pero, aunque, desde la tesis de la apelante se mantuviese la nulidad radical de dicho nombramiento, sin carácter convalidable ni confirmable, lo cierto es que mientras se mantiene dicho mandato, no puede predicarse que tal nulidad de pleno derecho afecte a los actos de la comunidad. Así, con respecto a los acuerdos de la comunidad, la STS de 27 de enero de 2017 recuerda que esos acuerdos como es lógico no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente –que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento– pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros.

De igual modo, con respecto al problema que nos afecta, afirma dicha Resolución: "Pero, sentado lo anterior, no cabe alegar falta de legitimación activa en el presente caso, ya que quien es parte actora es la propia comunidad de propietarios (artículo 6 LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación (artículo 10 LEC), lo que sucede es que, al carecer de capacidad procesal, ha de ser representada por su presidente. En definitiva se trata de un problema de representación, cuya falta sería subsanable mediante ratificación de los interesados; y aun así no puede plantearse por parte de los demandados el defecto de representación para pretender su absolución cuando la propia comunidad aprobó las derramas a satisfacer y acordó iniciar las acciones legales ante los tribunales contra quienes resultaban ser deudores y esos acuerdos lógicamente no quedan



*afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente –que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento– pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera*

*haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, siquiera tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros, que es en realidad lo que la Audiencia sostiene en la sentencia hoy recurrida”.*

### **Declarada nula la junta en la que se nombra al presidente, son nulos los acuerdos de la misma y los posteriores llevados a cabo bajo la presidencia declarada nula**

AP Navarra, Sec. 3.ª, 591/2017, de 29 de diciembre  
SP/SENT/971607

Es un hecho acreditado documentalmente que la junta que nombraba Presidenta de la comunidad a doña Miriam de fecha 16 de abril de 2014 ha sido declarada nula por Sentencia dictada en primer lugar por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 y posteriormente ratificada por esta AP de Navarra.

Es igualmente un hecho acreditado que por acuerdo de las partes en el juicio ordinario que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Pamplona se llegó al acuerdo homologado oficialmente de dejar sin efecto la Junta de 28 de julio de 2015 que nombraba como Presidente de la misma al señor Marcelino.

Se alega sin embargo por la recurrente que el simple hecho de anular el acuerdo de nombramiento de Presidente no tiene por qué conllevar la nulidad de los actos que haya podido llevar a cabo cuando el acuerdo de nombramiento se encuentra *sub iudice*.

No compartimos sin embargo el argumento de la parte recurrente al entender que la declaración de nulidad de la junta de 16 de abril de 2014 así como la de 28 de julio de 2015 afecta a todos los acuerdos adoptados en ella y concretamente al que le nombraba presidente. Basta con observar cómo la convocatoria de la junta de 18 de junio de 2014 se hace por la Sra. Miriam en su condición de Presidenta en acuerdo de Junta de Propietarios de fecha 16 de abril de 2014. Es evidente que si dicha Junta es declarada judicialmente nula, ello debe afectar a todos los acuerdos derivados de la misma, siendo los efectos que de una nulidad como la que nos ocupa se derivan, *ex tunc*. Es evidente por tanto que el nombramiento de Presidente está viciado de nulidad que podemos calificar como radical y en consecuencia todos los actos realizados por este deberán ser igualmente nulos.

Procede por tanto la desestimación del motivo de recurso interpuesto.

### **Nombramiento - No propietario - Supuestos - Nombramiento por sustitución/representación - Es válido**

### **El acuerdo por el que se aprueba la sustitución del presidente, en el caso de imposibilidad, por su hijo no es contrario a la ley ni a los estatutos**

TS, Sala Primera, de lo Civil, de 4 de mayo de 1998  
SP/SENT/14907

Por lo que concierne a los acuerdos adoptados, el motivo alude, concretamente, a los de ratificación como Presidente de la comunidad y ratificación de admitir que presida las Juntas su hijo, en caso de imposibilidad del padre. Sobre el primero de ellos, igualmente han de ser tenidos en cuenta los hechos estimados acreditados, puesto que, como se señala en la sentencia de instancia, supuso la ratificación de otros aprobados en Juntas anteriores, al haber quedado suficientemente probado que el Presidente de la Comunidad al tiempo del otorgamiento de poderes y al iniciarse el pleito el propietario, cargo para el que fue nombrado por acuerdo de la Junta de Propietarios de 20 de Octubre de 1983 y reelegido en Juntas posteriores, estando a los efectos del pleito por acuerdo de 14 de Julio de 1987, 4 de Julio de 1988 y ratificada toda su actuación procesal por la Junta de 19 de

Febrero de 1990, por consiguiente, la realidad fáctica reseñada impide estimar como infringidos el artículo 12 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, en relación con el 1.218 del Código Civil. En lo concerniente al segundo de los acuerdos mencionados, asimismo quedó acreditado que el acuerdo de sustitución, en su caso, del Presidente por su hijo, fue ratificado en la Junta de 19 de Febrero de 1990, y, por supuesto, un acuerdo de esa naturaleza está en línea con lo prevenido en el artículo 14 de la tan reiterada Ley, y atendiendo a la causa de la sustitución para el caso de imposibilidad del padre no merece que semejante acuerdo pueda ser tachado de contrario a la Ley o a los estatutos, no incidiendo, pues, en causa de nulidad, como acertadamente se consideró en la sentencia de instancia, sin que ello represente, por tanto, vulneración alguna del artículo 14 de la Ley.



**No es nulo el acuerdo respecto al nombramiento de presidente, pues por mayoría se acuerda que, recayendo el cargo sobre una comunera propietaria, sea su hija quien lo ejerce en representación de la anterior teniendo en cuenta su avanzada edad**

AP Las Palmas, Sec. 3.ª, 481/2019, de 12 de julio  
**SP/SENT/1075298**

Efectivamente, y tal y como señala con total acierto el juez *a quo*, lo cierto es que el nombramiento de Presidente de la Comunidad recayó en la propietaria de la vivienda NÚM. 000, esto es D.ª Asunción, persona que sí ostentaba la condición de comunero en el momento de la junta de 20.07.2015.

Lo que sucede es que, además del nombramiento de D.ª Asunción como presidenta, se sometió también a votación de la junta que el mandato de la misma se realizara por delegación en la persona de su hija D.ª Flor y ello debido a la avanzada edad y delicado estado de salud de la referida comunera.

De tal forma que, como señala la sentencia, no nos encontramos ante una nulidad radical en la medida en la que el cargo de la comunidad ha sido desempeñado por quien en

modo alguno tiene relación con la comunidad, o que el mismo ha sido ostentado por una persona ajena por completo a la comunidad y sus intereses.

En el presente caso el cargo de Presidenta ha sido nombrado de entre los comuneros dado que ha recaído según el acuerdo de la junta en la propietaria del NÚM. 000 de la Comunidad, si bien dada la avanzada edad y delicado estado de salud de la misma se propuso a la junta que prestar su conformidad para que el cargo fuera ejercitado por su hija, en su representación o por delegación.

Tales extremos fueron claramente incluidos en el orden del día y fueron aprobados debidamente en la Junta.

**Es válida la representación del presidente por otro comunero para presidir una junta si la misma junta lo admite**

AP Madrid, Sec. 19.ª, 553/2008, de 13 de noviembre  
**SP/SENT/442816**

Habrà de ponderarse si ello constituye una causa de nulidad, y es lo cierto que no puede negar personalidad a quien se la tiene reconocida en juicio o fuera de él, y quien recurre, conocía la circunstancia de no ser presidente quien actuaba como tal, y en esa condición y con esa condición asistió a la junta que pretende anular, sin formular protesta alguna sobre ese extremo.

Dispone la LPH art. 13.3, que *"El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten"*.

Si quien lo hizo acudió a la junta, en razón no a ser un extraño a la misma, sino esposo de quien ostentaba realmente el cargo y ese hecho era conocido por el apelante y los demás propietarios que aceptaban así la actuación de hecho de aquel y desde luego no se ha originado indefensión alguna, no cabe acoger esa causa de nulidad.

**Nombramiento - No propietario - Supuestos - Nombramiento por sustitución/representación - No es válido**

**El vocal de una junta rectora no puede sustituir al presidente**

AP Zaragoza, Sec. 5.ª, 631/2002, de 4 de noviembre  
**SP/SENT/42046**

El Sr. .... no era vicepresidente, sino vocal de una denominada junta rectora. Sin entrar en consideraciones sobre la validez de esta estructura orgánica, al amparo del art. 13.1 LPH, que en ningún caso la misma pueda menoscabar las funciones del presidente, no es lo mismo el cargo de vocal integrador

de esa junta rectora que el facultativo de vicepresidente, configurado, aunque opcionalmente (art. 13.4 LPH), en la misma Ley, y al que él y solo él es tributario de la facultad de sustitución del presidente. No a otro cargo orgánico creado en virtud de la facultad de autorregulación de la comunidad.



### Nombramiento - No propietario - Supuestos - Usufructuario - Es válido

#### **El usufructuario puede ser nombrado presidente de la comunidad**

AP Madrid, 25-9-1993

**SP/SENT/7995**

Respecto al nombramiento de presidente en un usufructuario, no cabe duda de que aparece como una figura cercana idónea para conocer y defender los intereses comunes. Por otra parte no hay que olvidar el tratamiento especial que al usufructuario otorga la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo 14 al regular la asistencia a la junta. En dicho precepto se establece una presunción legal, de que el nudo propietario se entenderá representado por el usufructuario, requiriendo solo que la delegación sea expresa cuando se trate de acuerdos a que se refiere el número 1 del artículo 16, o de obras extraordinarias y de mejora. Expresión en la que el

legislador parece estar aludiendo a la facultad que el artículo 490 de Código Civil concede al usufructuario; en los casos de comunidad el usufructuario de parte de una cosa poseída en común ejercerá todos los derechos que correspondan al propietario de ella referentes a la administración y a la percepción de frutos e intereses. La doctrina ha venido reconociendo en esta norma una simple aplicación del usufructo de la doctrina de la comunidad, establecida en los artículos 392 y 398, y considerar que al ocupar el usufructuario la posición del nudo propietario puede llegar a ser nombrado administrador del objeto común.

### Nombramiento - No propietario - Supuestos - Usufructuario - No es válido

#### **El usufructuario no puede ser elegido presidente, al ser condición necesaria para ejercer el cargo la de ser propietario**

AP Alicante, Sec. 5.ª, 7-11-1997

**SP/SENT/14203**

Se alega que como el artículo 490 del Código Civil permite al usufructuario ejercer todos los derechos que correspondan al propietario debería darse validez al acuerdo impugnado, pero esa tesis se opone a la doctrina sostenida por el Tribunal

Supremo en interpretación del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal dado el carácter imperativo de dicha norma al exigir que el cargo de Presidente recaiga precisamente en un copropietario.

### Nombramiento - No propietario - Supuestos - Otros

#### **Es nulo el nombramiento de presidente de quien no es propietario, pues, aunque es cónyuge de la propietaria del inmueble, el nombramiento no se hace en la persona de esta última, sino personalmente**

AP Madrid, Sec. 20.ª, 268/2019, de 19 de junio

**SP/SENT/1026145**

En el presente caso es indiscutido que el Sr. Ezequiel carece de la condición de propietario, siendo su esposa la propietaria de la vivienda sita en CALLE 000 n.º NÚM. 002, piso NÚM. 008. También lo es que en el punto cuarto del orden del día la Junta de propietarios de 25 de mayo de 2015 referente a la renovación de cargos, se acordó el "nombramiento de nueva Junta Directiva, compuesta por las siguientes personas: Presidente: D. Ezequiel", de lo que inequívocamente se

desprende que el nombramiento se hizo a título personal y no como sostiene la apelada en tanto que cónyuge de la propietaria de la vivienda mencionada. Por otra parte consta que el día 8 de julio de 2011 D.ª Eulalia otorgó poder especial a favor de su esposo D. Ezequiel "para que en su nombre y representación, y con relación única y exclusivamente a los derechos de propiedad que a la poderdante pertenecen en el conjunto inmobiliario denominado DIRECCIÓN 000... en su



*condición de propietaria y también en su condición de Vice-presidenta de la Junta de Gobierno de la Comunidad de Propietarios del Garaje pueda ejercitar las siguientes facultades: asistir con voz y voto a todo tipo de Juntas (...); aceptar e impugnar acuerdos (...), aceptando cargos en la Junta de Gobierno de la comunidad de propietarios correspondiente y ostentando la representación de la poderdante en el cargo que se le nombre dentro de la Junta, pudiendo realizar cuantos actos fueren necesarios o convenientes para la defensa de los intereses de la poderdante (...)*". Pues bien atendiendo a los términos del acuerdo consideramos

que el nombramiento de la referida Junta de propietarios de 25 de mayo de 2015 no fue realizado en representación de la esposa de D. Ezequiel, sino personalmente. Además, el poder no puede contradecir una norma imperativa como lo es el art. 12 de la LPH para atribuir la condición de presidente de la comunidad a quien no es propietario, por lo que aun en el supuesto en que se entendiera –que no es el caso– que los términos del poder otorgado amparaban el nombramiento efectuado, el mismo es en cualquier caso nulo. En consecuencia así habrá de ser declarado dicho nombramiento.

### **Validez del nombramiento como presidente de quien representa al propietario y en breve adquiere esa condición**

AP Guipúzcoa, Sec. 3.ª, 2-3-2007

**SP/SENT/115545**

Para la interpretación que ha de darse a la exigencia de que el presidente sea propietario deberá atenderse a que la finalidad que se pretende con dicha exigencia será impedir el acceso a la adopción de acuerdos que puedan afectar de manera fundamental a la vida comunitaria de un extraño a la misma, dada la entidad de las funciones que competen a la junta de propietarios (art. 14 de la LPH). Esa interpretación teleológica del precepto y la exigencia legal deviene de especial relevancia en supuestos como el que nos ocupa, en que la presidencia de la comunidad se atribuye a las viviendas y se procede al nombramiento del propietario de otro de los pisos que integran el inmueble en el que se acumula, como en el

acta se establece, la doble condición de presidente y administrador, en la reunión a la que únicamente acude el otro copropietario de piso bajo. Es en ese contexto, sin que pueda hacerse abstracción del mismo, en esa condición de propietaria que había asistido en representación de la propietaria anterior de manera reiterada y continuada y ante la inminente adquisición de la condición de propietaria en que se procede al nombramiento, por lo que en que en modo alguno puede atribuirse a esta actuación la sanción pretendida, pues no se infringía por lo anteriormente expuesto la finalidad pretendida por la norma de vetar el acceso al cargo a un ajeno a la comunidad que pudiera adoptar decisiones en perjuicio de la misma.

### **El nombramiento del hijo del propietario como presidente que no fue impugnado no es necesariamente nulo**

AP Asturias, Sec. 7.ª, 29-12-2006

**SP/SENT/104072**

El nombramiento de un no propietario como Presidente de la Comunidad no debe determinar necesariamente la nulidad radical del acuerdo de su nombramiento, pues aunque la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2003 así lo expresa con carácter general, la de 4 de mayo de 1998 admite alguna excepción, precisamente en un supuesto en que se nombra al hijo de un copropietario como sustituto del Presidente para el caso de imposibilidad del padre, y no

dispone este Tribunal de dato alguno que permita desautorizar la voluntad de la Comunidad de Garajes, de nombrar presidente a la hija de un propietario, en un acuerdo que no ha sido impugnado, y desconocer los motivos que pudieron impulsarlo, ni poder valorar, por tanto, si dichos motivos estaban o no justificados, no habiéndose demostrado inciertos los alegados por la parte apelada.

### **Validez de la elección de presidente de la comunidad que no es propietario, siendo hijo de los propietarios**

AP Navarra, Sec. 1.ª, 16-1-2002

**SP/SENT/35507**

Dicho señor fue designado como presidente de la comunidad actora en virtud de acuerdo de junta general ordinaria de la

comunidad de propietarios actora, celebrada con fecha 3 de febrero del año 2000, junta en la que, con referencia al criterio





establecido en una junta general anterior de fecha 11 de febrero de 1999, se atribuyó la condición de presidente de la comunidad al citado D. Rafael, el cual, ciertamente, no es propietario de la vivienda situada en el piso 1.º B) de la comunidad actora, siendo hijo de los propietarios de dicha vivienda, desprendiéndose de lo actuado la voluntad de la junta de designar a D. Rafael, como presidente de la misma, en atención a su vinculación con la referida vivienda, como hijo de sus propietarios. Realmente, tal decisión de la comunidad no fue acorde con lo establecido en el art. 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero no puede desconocerse que a la referida junta asistieron una mayoría suficiente de los miembros de la comunidad, incluido el demandado Sr. ...., y que se designó a D. Rafael como presidente de la Comunidad sin oposición alguna de ninguno de los asistentes a la Junta o representados, y sin que se hubiere realizado impugnación

alguna del acuerdo correspondiente por ninguno de los copropietarios. Atendido lo anterior, y siendo evidente que el nombramiento de D. Rafael como presidente de la comunidad obedeció a un expreso acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios actora, sin que se hubiese procedido a impugnación alguna relativa a dicho nombramiento, no constando, siquiera, voto desfavorable alguno emitido en la junta general ordinaria correspondiente; de todo ello no cabe sino concluir que el Sr. .... representa, en su condición de presidente de la comunidad actora, a dicha comunidad de un modo acorde a la voluntad expresa de la misma, lo que impide necesariamente apreciar la falta de personalidad invocada por la parte demandada, basada en el solo hecho formal de no ostentar la condición de propietario de la vivienda correspondiente en dicha comunidad, frente al que debe prevalecer la expresa voluntad de esta, designándole como tal Presidente.

#### Nombramiento - No propietario - Supuestos - Consecuencias - Acuerdo nulo de pleno derecho

#### Es nulo de pleno derecho el nombramiento de quien no es propietario como presidente de la comunidad

TS, Sala Primera, de lo Civil, 23-9-2015  
SP/SENT/824971

Se alega la infracción de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de esta Sala de 28 de octubre de 1974 y 11 de noviembre de 2009.

Aun cuando es cierto que tales sentencias mantienen la tesis de la parte recurrente –la sentencia más reciente a efectos de no negar la legitimación a la Comunidad demandada por el hecho de haber actuado en el proceso a través de su presidente no propietario–, la mayoría de las sentencias dictadas por esta Sala se han inclinado por la posición contraria considerando que se trata de una nulidad absoluta e insubsanable por tratarse de un acto contrario a la ley.

Así la sentencia núm. 901/2008, de 14 octubre, Rec. 948/2002, dice que “la jurisprudencia de esta Sala ha declarado la nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios de quien no es propietario. Así dice la sentencia de 30 de junio de 2005, citada en la de 13 de julio de 2006 (con referencia al artículo 12 de la Ley 40/1960, de 21 de julio, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril –hoy art. 13–), que «evidentemente la normativa del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal es imperativa y cuando se conculca estamos ante un acto nulo de pleno derecho, conforme al art. 6.3 del Código Civil. Así lo declara la sentencia de 30 de abril de 1994, que estudia un caso análogo, referente a no reunir el presidente designado

la cualidad de copropietario, diciendo que se trata de nombramiento indebidamente acordado, contrario a la legalidad del ‘ius cogens’ con la consecuencia de nulidad radical del acuerdo, pues conforme a la jurisprudencia, cuando se ha infringido el art. 12, como aquí ha ocurrido, se infringe normativa de obligado y necesario cumplimiento (sentencias de 10 de marzo de 1965, 7 de febrero y 27 de abril de 1976, 11 de diciembre de 1982 y 10 de octubre de 1985 citadas, a las que cabe agregar las de 2 de marzo de 1992 y 29 de octubre de 1993), y añade esta sentencia que no se trata evidentemente de nombramiento susceptible de subsanación y convalidación desde el momento en que la norma es exigente en cuanto a reunir la condición de copropietario en el momento de elección para presidente y al tratarse de acto radicalmente nulo, no sometido a plazo de caducidad alguno, es decir, al previsto en el art. 16.4.º, de treinta días, que juega para los acuerdos anulables» (...).”

TERCERO. Procede, en consecuencia, mantener la doctrina expuesta y no dar lugar al pronunciamiento que, por razón de interés casacional, solicita la recurrente, lo que implica la desestimación del recurso y consiguiente imposición a la parte recurrente de las costas causadas por el mismo (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) así como la pérdida del depósito constituido para su interposición.



### **Nulidad de pleno derecho del nombramiento de presidente no propietario**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 30-4-1994

**SP/SENT/8208**

Habida cuenta la cualidad de no copropietario del nombrado Presidente, se ha vulnerado frontalmente lo dispuesto en el párrafo 1.º del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, que preceptúa, que *"los propietarios elegirán de entre ellos un Presidente que representara en juicio y fuera de él, a la Comunidad en los asuntos que le afecten"*; imperatividad pues, que sitúa el precepto dentro del ordenamiento calificado de *"ius cogens"*, y, que por lo tanto, los actos en contra de lo así proveído (entre los que se reitera sin duda, ha de inclinarse el nombramiento controvertido en persona que solo estaba autorizada por la entidad copropietaria en esa comunidad, para en

su nombre intervenir en las Juntas de copropietarios, lo cual, cualquiera que fuese la laxitud entendedor de esa autorización en documento privado –carta de 1 de agosto de 1988–, jamás puede implicar que el así autorizado asuma o se arroge esa cualidad de copropietario, como si se le elevase insólitamente su rango, de simple gestor o representante, al de auténtico titular dominical, titularidad que siempre debía haberse reconocido en la autorización en cuyo nombre había de actuar el autorizado, sin que fuese posible, como ocurrió, la asunción *"nominatim"* y personal del nombramiento de Presidente, indebidamente acordado), son nulos de pleno derecho.

### **Una persona que no es propietaria de la comunidad no puede ser nombrada presidenta de la misma, siendo nulo de pleno derecho dicho nombramiento y los acuerdos adoptados en las juntas presididas por aquella**

AP Madrid, Sec. 20.ª, 246/2020, de 18 de junio

**SP/SENT/1061786**

En el presente caso, D.ª Sonsoles no era propietaria ni cuando convocó ni cuando presidió la Junta General Extraordinaria de fecha 8 de febrero de 2018, sin que pueda legitimar su actuación en el hecho de tener atribuida la representación legal de sus hijos menores, propietarios de dos inmuebles en el edificio, puesto que ninguno de estos ostentaba en la citada fecha el cargo de Presidente, siendo de todas formas muy dudoso que un menor de edad pudiera ser designado Presidente de la Comunidad de Propietarios, dada la naturaleza de las funciones atribuidas y la naturaleza personalísima del cargo.

SÉPTIMO: En conclusión, como con acierto ha entendido el Juzgador de primer grado, todos los acuerdos alcanzados en la citada Junta son nulos de pleno derecho al haber sido presidida por quien ni ostentaba ni podía ostentar la condición de Presidenta al no ser propietaria. Por lo que procede la desestimación íntegra del recurso de apelación interpuesto por la *"Comunidad de Propietarios de la finca N.º 000 de la CALLE 000 de Madrid"*.

### **Nombramiento - No propietario - Supuestos - Consecuencias - Acuerdo anulable**

### **Es nulo el nombramiento de presidente de quien no es propietario, pues, aunque es cónyuge de la propietaria del inmueble, el nombramiento no se hace en la persona de esta última, sino personalmente**

AP Madrid, Sec. 20.ª, 268/2019, de 19 de junio

**SP/SENT/1026145**

En el presente caso es indiscutido que el Sr. Ezequiel carece de la condición de propietario, siendo su esposa la propietaria de la vivienda sita en CALLE 000 n.º NÚM. 002, piso NÚM. 008. También lo es que en el punto cuarto del orden del día la Junta de propietarios de 25 de mayo de 2015 referente a la renovación de cargos, se acordó el *"nombramiento de nueva Junta Directiva, compuesta por las siguientes personas: Presidente: D. Ezequiel"*, de lo que

inequívocamente se desprende que el nombramiento se hizo a título personal y no como sostiene la apelada en tanto que cónyuge de la propietaria de la vivienda mencionada. Por otra parte consta que el día 8 de julio de 2011 D.ª Eulalia otorgó poder especial a favor de su esposo D. Ezequiel *"para que en su nombre y representación, y con relación única y exclusivamente a los derechos de propiedad que a la poderdante pertenecen en el conjunto inmobiliario denominado*



*DIRECCIÓN 000... en su condición de propietaria y también en su condición de Vicepresidenta de la Junta de Gobierno de la Comunidad de Propietarios del Garaje pueda ejercitar las siguientes facultades: asistir con voz y voto a todo tipo de Juntas (...); aceptar e impugnar acuerdos (...), aceptando cargos en la Junta de Gobierno de la comunidad de propietarios correspondiente y ostentando la representación de la poderdante en el cargo que se le nombre dentro de la Junta, pudiendo realizar cuantos actos fueren necesarios o convenientes para la defensa de los intereses de la poderdante (...)*". Pues bien atendiendo a los términos del acuerdo

consideramos que el nombramiento de la referida Junta de propietarios de 25 de mayo de 2015 no fue realizado en representación de la esposa de D. Ezequiel, sino personalmente. Además, el poder no puede contradecir una norma imperativa como lo es el art. 12 de la LPH para atribuir la condición de presidente de la comunidad a quien no es propietario, por lo que aun en el supuesto en que se entendiera –que no es el caso– que los términos del poder otorgado amparaban el nombramiento efectuado, el mismo es en cualquier caso nulo. En consecuencia así habrá de ser declarado dicho nombramiento.

### Nombramiento - No propietario - Supuestos - Consecuencias - Validez de los acuerdos

#### **No hay falta de legitimación activa del presidente no propietario, ya que la comunidad de propietarios está legitimada para ejercitar la acción de reclamación, no viéndose afectados los acuerdos por la ilegalidad del nombramiento del presidente**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 27-1-2017

SP/SENT/886275

Pero, sentado lo anterior, no cabe alegar falta de legitimación activa en el presente caso, ya que quien es parte actora es la propia comunidad de propietarios (artículo 6 LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación (artículo 10 LEC), lo que sucede es que, al carecer de capacidad procesal, ha de ser representada por su presidente. En definitiva se trata de un problema de representación, cuya falta sería subsanable mediante ratificación de los interesados; y aun así no puede plantearse por parte de los demandados el defecto de representación para pretender su absolución cuando la propia comunidad aprobó las derramas

a satisfacer y acordó iniciar las acciones legales ante los tribunales contra quienes resultaban ser deudores y esos acuerdos lógicamente no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente –que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento– pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, siquiera tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros, que es en realidad lo que la Audiencia sostiene en la sentencia hoy recurrida.

#### **La anulación del nombramiento de presidente no implica de forma automática la nulidad de los acuerdos tomados bajo su presidencia en las juntas convocadas por él**

AP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 183/2019, de 10 de mayo

SP/SENT/1016476

Pero, sentado lo anterior, no cabe alegar falta de legitimación activa en el presente caso, ya que quien es parte actora es la propia comunidad de propietarios (artículo 6 LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación (artículo 10 LEC), lo que sucede es que, al carecer de capacidad procesal, ha de ser representada por su presidente. En definitiva se trata de un problema de representación, cuya falta sería subsanable mediante ratificación de los interesados; y aun así no puede plantearse por parte de los demandados el defecto de representación para pretender su absolución cuando la propia comunidad aprobó las derramas

a satisfacer y acordó iniciar las acciones legales ante los tribunales contra quienes resultaban ser deudores y esos acuerdos lógicamente no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente –que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento– pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, siquiera tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros, que es en realidad lo que la Audiencia sostiene en la sentencia hoy recurrida.



Nombramiento - No propietario - Supuestos - Consecuencias - Invalidez de los acuerdos

**No siendo propietario el presidente presuntamente nombrado por la junta, devienen nulos todos los acuerdos adoptados en la junta presidida por este**

AP Málaga, Sec. 5.ª, 273/2021, de 23 de abril

**SP/SENT/1109408**

Así la sentencia núm. 901/2008, de 14 octubre, Rec. 948/2002, dice que "la jurisprudencia de esta Sala ha declarado la nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios de quien no es propietario. Así dice la sentencia de 30 de junio de 2005, citada en la de 13 de julio de 2006 (con referencia al artículo 12 de la Ley 40/1960 SIC, de 21 de julio, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril -hoy art. 13-), que «evidentemente la normativa del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal es imperativa y cuando se conculca estamos ante un acto nulo de pleno derecho, conforme al art. 6.3 del Código Civil. Así lo declara la sentencia de 30 de abril de 1994, que estudia un caso análogo, referente a no reunir el presidente designado la cualidad de copropietario, diciendo que se trata de nombramiento indebidamente acordado, contrario a la legalidad del 'ius cogens' con la consecuencia de nulidad radical del acuerdo, pues conforme a la jurisprudencia, cuando se ha infringido el art. 12, como aquí

ha ocurrido, se infringe normativa de obligado y necesario cumplimiento (sentencias de 10 de marzo de 1965, 7 de febrero y 27 de abril de 1976, 11 de diciembre de 1982 y 10 de octubre de 1985 citadas, a las que cabe agregar las de 2 de marzo de 1992 y 29 de octubre de 1993), y añade esta sentencia que no se trata evidentemente de nombramiento susceptible de subsanación y convalidación desde el momento en que la norma es exigente en cuanto a reunir la condición de copropietario en el momento de elección para presidente y al tratarse de acto radicalmente nulo, no sometido a plazo de caducidad alguno, es decir, al previsto en el art. 16.4.º, de treinta días, que juega para los acuerdos anulables»".

Por tanto debe confirmarse el pronunciamiento de la sentencia de instancia al considerar que presidida la Junta por quien no ostentaba la condición de Presidente devienen nulos los acuerdos en adoptados.

**Una persona que no es propietaria de la comunidad no puede ser nombrada presidenta de la misma, siendo nulo de pleno derecho dicho nombramiento y los acuerdos adoptados en las juntas presididas por aquella**

AP Madrid, Sec. 20.ª, 246/2020, de 18 de junio

**SP/SENT/1061786**

En el presente caso, D.ª Sonsoles no era propietaria ni cuando convocó ni cuando presidió la Junta General Extraordinaria de fecha 8 de febrero de 2018, sin que pueda legitimar su actuación en el hecho de tener atribuida la representación legal de sus hijos menores, propietarios de dos inmuebles en el edificio, puesto que ninguno de estos ostentaba en la citada fecha el cargo de Presidente, siendo de todas formas muy dudoso que un menor de edad pudiera ser designado Presidente de la Comunidad de Propietarios, dada la naturaleza de las funciones atribuidas y la naturaleza personalísima del cargo.

SÉPTIMO: En conclusión, como con acierto ha entendido el Juzgador de primer grado, todos los acuerdos alcanzados en la citada Junta son nulos de pleno derecho al haber sido presidida por quien ni ostentaba ni podía ostentar la condición de Presidenta al no ser propietaria. Por lo que procede la desestimación íntegra del recurso de apelación interpuesto por la "Comunidad de Propietarios de la finca n.º 000 de la Calle 000 de Madrid".



### Nombramiento - Negativa al ejercicio del cargo

#### **Ni la edad ni las dolencias físicas padecidas por el propietario, resultantes de la documentación que se acompaña, justifican el relevo en el ejercicio del cargo de presidente de la comunidad**

AP Madrid, Sec. 14.ª, 22-1-2015

**SP/SENT/803418**

Asimismo, las circunstancias personales del apelante deben situarse en el marco del cargo para cuyo ejercicio ha sido designado, y de las responsabilidades y obligaciones cuya atención entraña, a cuyo respecto consta que la Comunidad cuya Presidencia se discute tiene un tamaño reducido en relación con los parámetros medios de núcleos urbanos, y cuenta además con un administrador que asume la llevanza de la contabilidad y gestión habitual de los asuntos que incumben al inmueble, por lo que solo se requiere la intervención puntual del Presidente, y a mayor abundamiento la intervención asesorada.

Junto a lo expresado, el apelante se limita a instar la exoneración de don Onésimo para el cargo de Presidente, sin

ofrecer, ni acreditar, explicación alguna que justifique la exoneración también de su esposa, como propietaria igualmente de la vivienda, y quien indistintamente puede asumir su ejercicio.

Por lo expuesto, ni la edad, ni las dolencias físicas padecidas por el apelante, resultantes de la documentación que se acompaña, justifican el relevo en el ejercicio del cargo de Presidente de la Comunidad, lo que significa que más allá de no apreciar irracionalidad o arbitrariedad en la resolución impugnada, se comparten plenamente las razones que la sustentan, y que se tienen por íntegramente reproducidas.

#### **Aunque el candidato elegido como presidente de la comunidad no quiera serlo, la elección era válida y por ello es nulo el acuerdo que recoge la no elección de dicho candidato**

AP Ourense, Sec. 1.ª, 10-7-2013

**SP/SENT/730428**

Respecto al segundo de los acuerdos, es evidente el art. 13 LPH prevé que la comunidad tenga, al menos, un presidente, para cuya designación establece un sencillo pero eficaz procedimiento en el que la elección es solo una de las posibilidades, por más que primera y principal. No es sostenible que la junta de propietarios no haya adoptado un acuerdo: lo ha hecho, pero contraviene lo dispuesto por la ley, que ofrece alternativas para el caso de que no se presenten candidatos o no resulten elegidos. Por lo tanto, el acuerdo es nulo de pleno derecho y hace bien el juez en

invalidarlo, así como la actora en impugnarlo, ya que nada hay en la ley que deslegitime a quien no desea ostentar el cargo o viene tolerando un funcionamiento irregular. Ni siquiera se podría invocar, como se hace en algún otro momento del recurso, la doctrina de los actos propios, pues esta no puede amparar actuaciones incorrectas, como sería la de tolerar el incumplimiento de la ley. Lo que se afirma, por cierto, a modo de *reductio ad absurdum*, sin que deba colegirse reproche alguno de la Sala en este sentido respecto a la actora.

### Nombramiento - Remuneración

#### **La relación entre el presidente y la comunidad de propietarios no puede calificarse de laboral, aunque se reciba compensación económica por el ejercicio del cargo, al no concurrir las notas de dependencia ni ajenidad, propias de la relación laboral**

TSJ Comunidad Valenciana, Sala de lo Social, Sec. 1.ª, 2168/2016, de 18 de octubre

**SP/SENT/891461**

Del relato de hechos probados se desprende que el codemandado Sr. Santiago es el Presidente de la Comunidad codemandada y propietario de uno de los estudios que son cedidos

a la comunidad para su alquiler a estudiantes universitarios, que por Acta de la Junta General de 10-12-2012, se aprobó una compensación económica de 150 € al mes a los miembros



que se elijan, tanto para la Junta de Gobierno como para la Junta de Gestión, con el objeto de incentivar a los propietarios a formar parte de los citados órganos sin que ello les supusiese un desembolso económico, que el Sr. Santiago además de dicha compensación económica percibía cheques gasolina para los desplazamientos. Procediendo concluir de lo expuesto que la relación habida entre las partes no puede calificarse de laboral, pues el actor ejerce el desempeño de Presidente de la Comunidad de propietarios de la que él

mismo forma parte, percibiendo una compensación económica de 150 € por realizar tal cometido, sin sujeción a horario, ni supervisión más allá de los acuerdos de Junta de copropietarios, pudiendo organizarse libremente, por lo que no consta que concurren las notas de dependencia ni ajenidad, propias de la relación laboral, por lo que no puede concluirse que el actor prestase sus servicios dentro del ámbito de organización y dirección de la comunidad, procediendo la estimación del recurso.

### **Basta la mayoría para acordar la retribución económica del presidente de la comunidad**

AP Málaga, Sec. 4.ª, 10/2007, de 16 de enero  
SP/SENT/120406

La fijación de una retribución al Presidente o Vicepresidente no deja de ser un acuerdo referente a los gastos de administración o gestión de la Comunidad que como tal no pueden estar sometidos a otro régimen de aprobación comunitaria que el que se exige para la aprobación de las cuentas o del presupuesto de la Comunidad. En este sentido, el artículo 16 de la LPH, después de establecer que la Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, añade que para la válida constitución de la Junta y, en consecuencia, la toma de acuerdos, es preciso que los asistentes representen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, y, de no alcanzarse tal mayoría, se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum. En conclusión, tratándose de un gasto que ha de

ser aprobado en el seno de la aprobación de un presupuesto anual, bastará la citada mayoría de los asistentes, lo cual es conforme con lo recogido en el artículo 398 del Código Civil. De aquí que no exista base legal para afirmar, como hace la apelante, que para la toma de tal acuerdo sea necesaria la unanimidad (...).

(...) no se considera que sea contrario a la Ley o a los Estatutos de la Comunidad que el Presidente desarrolle tareas retributivas que puedan ser ejercitadas también por el Administrador. Ha de respetarse la voluntad soberana de la Asamblea que, desde el año 2001, decidió fijar una retribución al Presidente en atención a la buena dedicación del mismo a su cargo representativo (se trata de una Comunidad muy compleja y extensa) sin que existan motivos que impidan la validez del referido acuerdo.

### **El cargo de presidente no tiene que ser gratuito, pero sin que exista unanimidad no se le puede exonerar del pago de su cuota**

AP Granada, Sec. 4.ª, 329/2006, de 9 de junio  
SP/SENT/102120

Ni la LPH en su artículo 13 ni los estatutos determinan el carácter gratuito o retribuido que debe ostentar el cargo de presidente de la comunidad. No obstante, por aplicación analógica del artículo 1.711 del CC, parece, al igual que la figura del mandatario, que hace presumirse en principio gratuito y no remunerados. Esto no significa que en ningún caso quien ostenta de la condición de presidente no pueda excepcionalmente percibir una contraprestación. Piénsese en el caso que asigna simultáneamente el cargo de administrador o cuando haya tenido que realizar ciertos desembolsos o el ejercicio del mismo le procure algunos gastos o perjuicios. En estos casos, por la misma aplicación analógica de la institución del mandato, los artículos 1.728 y 1.729 de CC prevén el resarcimiento de tales gastos e indemnizaciones. Pero una cosa es una remuneración de aquellos servicios especiales que se

pretenden, los que del mismo modo podrían ser encomendados a terceros o a profesionales que cobraran por ello, y otra bien distinta llegar al acuerdo de exonerar aquel del pago de su cuota, con la consiguiente alteración de los coeficientes de los demás propietarios en la participación en los gastos comunes y en los fondos de reserva legal o voluntarios. Un acuerdo en tal sentido ha de adoptarse por unanimidad al suponer modificación de las cuotas de participación con arreglo al título constitutivo (artículo 17, primero de la LPH) y no por mayoría aunque sea muy cualificada. Más aún en el caso de autos en donde la comunidad dispone de un administrador profesional del ramo que percibe una retribución por el desempeño del cargo y a quien la comunidad puede encomendar, dentro de sus funciones, las gestiones que, para el buen funcionamiento de la misma, sean necesarias.



# Capacidad

Capacidad - Autorización para la realización de obras en elementos comunes - En beneficio de la comunidad

**No puede alegarse actuación arbitraria del presidente en la ejecución de obras en la comunidad cuando las mismas persiguen el beneficio de toda la comunidad y evitan la ruina del inmueble**

AP Cantabria, Sec. 4.ª, 438/2015, de 30 de noviembre  
SP/SENT/841419

El segundo motivo de recurso reproduce la excepción de que las obras mandadas ejecutar por el demandante "no coinciden con las efectivamente ordenadas por el Ayuntamiento, lo que evidencia una vez más la actuación arbitraria del señor Argimiro". Al respecto, la sentencia concluye acertadamente (y este Tribunal hace suyo ese razonamiento) que "no es cierto que no se hayan realizado las obras ordenadas por el Ayuntamiento, pues sí que se han ejecutado una gran parte de las acordadas en su resolución de 3 de noviembre de 2004, así como otras cuya necesidad se ha puesto de manifiesto al iniciar la ejecución, y ver el mal estado de forjados, los enseres que inundaban el inmueble y la necesidad de su vaciado y apuntalamiento". Y aunque

"es cierto que las obras ejecutadas benefician al actor, en cuanto que ha logrado con ellas garantizar la habitabilidad de su inmueble sito en el piso primero, no es admisible que se sostenga que las ha ejecutado en su único interés y beneficio, pues es más que evidente que las obras de la cubierta, el revoco de la fachada, el arreglo del lucernario, el cambio de limas, canalones, etcétera, ha beneficiado a todo el inmueble y ha garantizado al menos que no continuase deteriorándose, lo que inexorablemente habría llevado su ruina". De lo que se sigue, según la juzgadora de primera instancia, que "todos los copropietarios en el inmueble se han beneficiado con las obras" (conclusión que este Tribunal comparte plenamente).

**Capacidad del presidente para autorizar obras urgentes de reparación, que afectaban a la depuradora de la piscina**

AP Jaén, Sec. 2.ª, 208/2006, de 5 de octubre  
SP/SENT/115551

Existen actuaciones u obras que no precisan de la previa autorización de la Junta de propietarios, pudiendo ser acordada directamente por el administrador (en este caso, el Presidente) en base al art. 20 c) antes citado y sin perjuicio de su posterior dación de cuenta a la Junta de propietarios, se estima que de la testifical practicada lo que resulta es precisamente la urgencia de la reparación efectuada en cuanto que, caracterizada la misma por el dato de que la necesidad de la obra venga exigida bien para evitar un daño inminente o bien, incluso, una incomodidad grave, es claro que pese a que la depuradora se encontraba ya con una mínima avería desde la Navidad anterior, que provocaba una escasa pérdida de agua a través del patio de luces durante su funcionamiento, dicha avería se agravó sobremanera –reventó a decir del testigo Sr. Ignacio– a principios del mes de julio llegando a producir el recalo de la mayoría de las habitaciones del piso del actor, y a afectar incluso a la instalación eléctrica, esto es, se produjo una grave avería en plena temporada de uso de la piscina que precisaba su inmediata

reparación, sin que a ello obste el que como manifiestan algunos testigos, las filtraciones cesaban si se desconectaba la depuradora, pues también los mismos manifiestan que aun sin depuradora y colocados los carteles de prohibición de uso, los vecinos se seguían bañando con el correspondiente riesgo de infección. Entendemos pues que se trata de un supuesto en el que el presidente se encontraba facultado para llevar a cabo la reparación y siendo así que dio cuenta de la misma *a posteriori* –aun después de girados los recibos como mantiene el demandado– e incluso antes de llevarse a efecto Don Ignacio manifiesta que de manera informal le mostró el presupuesto de la misma empresa a la que le venían encomendando tal labor, de la reparación a cuatro de los cinco vecinos de la finca, que dieron su conformidad con el mismo y prueba de ello es que posteriormente abonaron la cuota extraordinaria y acordaron reclamar la cuota impagada por unanimidad tratando de forma amplia el problema suscitado en la reunión de 12-6-05, se entienden cumplidas en el supuesto de autos las formalidades precisas y teniendo en



cuenta además que se trata de un elemento común que siguió siendo usado y disfrutado por el apelado y su familia, y que lo único que opone es lo excesivo de la reparación llegando a reconocer incluso que ha habido intentos de acuerdo que pasaban por abonar una cantidad inferior y para ello aportó

presupuestos por un importe inferior al que se abonó, debemos estimar la apelación interpuesta, sin perjuicio de la reclamación que al presidente pudiera hacer el apelado si entendiera que se extralimitó en su actuación, lo que no hace en este procedimiento.

### **Capacidad - Autorización para la realización de obras en elementos comunes - En beneficio de un propietario**

#### **Es nula la autorización del presidente de instalación de chimeneas en el patio de luces por la fachada cuando ello altera los elementos comunes y precisa de unanimidad para acordar su instalación**

AP A Coruña, Santiago de Compostela, Sec. 6.ª, 123/2018, de 29 de junio  
**SP/SENT/973208**

La demanda se estima al entenderse que la aprobación, o más bien ratificación de la autorización interina previa del presidente, de la instalación de la chimenea es contraria a la LPH pues al ser obra que altera la configuración exterior del edificio exige la unanimidad de los comuneros con arreglo a los arts. 7.1 y 17.6 LPH, habiendo sido aprobada por mayoría.

No se discute en el recurso, pues así lo expresa la jurisprudencia que invoca la propia apelación y en la que se funda la resolución apelada (STS 7/1/12), que la alteración de la configuración exterior del edificio constituye un límite que no pueden traspasar las modificaciones que afecten a los elementos comunes realizadas por los propietarios de los locales destinados a actividades comerciales, ejemplificando esa misma resolución que modificaciones análogas a las presentes (instalación de aparato de aire acondicionado y de chimenea para evacuación de humos y gases) pueden constituir tal alteración de la configuración exterior.

Los argumentos que al respecto expone el recurso no resultan bastantes para estimar que deba alterarse el criterio valorativo aplicado por la resolución de instancia.

La afectación de un patio de luces, aunque no tenga el mismo nivel que el atribuible a una fachada principal, sí que puede

llegar a ser relevante, atendida la entidad de la concreta variación introducida, siendo el mejor ejemplo de ello la STS 9 de mayo de 2013 n. 307/2013 que, mencionando la doctrina de la antes citada, consideró que exigía unanimidad la instalación de una chimenea de evacuación de gases en un patio de luces para un local comercial.

Se trataría por tanto de ponderar el impacto del nuevo elemento y aunque en el caso no esté presente la eventual nocividad o carácter sucio o molesto de los gases evacuados –se trataría de vapor de agua de las secadoras de una lavandería– sí que la chimenea, dada su extensión a lo alto de toda la fachada y su importante diámetro (300-350 mm según el informe pericial, siendo esta última la medida que se plasma en el croquis del folio 174), supone una alteración estética de importante entidad en el aspecto del patio, en absoluto comparable a la de las chimeneas (cortas y pegadas a la fachada) que preexistían en el patio, tal como se puede apreciar en las fotos (folios 45 o 103). Que el material empleado (acero inoxidable) la haga más visible y diferenciable de la fachada pintada es factor adicional, pero aún suprimido por las razones normativas que se alegan, seguiría subsistiendo el impacto visual excesivo del elemento.

#### **Que se comunicara al presidente las obras del cerramiento en la terraza que alteran un elemento común no implica que exista conocimiento tácito de la comunidad a las obras cuando existe oposición expresa mediante acuerdo**

AP Jaén, Sec. 1.ª, 472/2018, de 10 de mayo  
**SP/SENT/966795**

Así, se debe de concluir que cabe interpretar como consentimiento (tácito) la inactividad de la Comunidad de Propietarios y de los propios integrantes de la misma cuando, siendo

concedores de la realización de obras que hubieran requerido el consentimiento unánime de todos ellos, se han mantenido en silencio durante un largo período de tiempo. Pues





bien, el hecho de que se comunicara la obra a un vecino, aun siendo este Presidente de la Comunidad, no conlleva consentimiento tácito de la Comunidad de Propietarios, y es que la misma ya expresó su opinión al respecto, en Junta de 19 de abril de 2005, o en la de 21 de febrero de 2012, o así mismo en la comunicación remitida a la apelante por burofax de 25 de julio de 2012.

A la vista de las pruebas practicadas quedaría acreditado la existencia de un cerramiento de aluminio existente sobre la

terraza y su interior, no cabiendo ninguna duda que dicha instalación supone la ocupación de un elemento común pues el mencionado espacio ha sido incorporado por la apelante a su titularidad privativa, excediendo del uso que le es propio.

A la conclusión a la que se llega no puede ser óbice la legalización de la obra por parte del Ayuntamiento, pues tal legalización solo puede tener efectos administrativos en materia urbanística, pero no civiles, que son los que ahora contemplamos.

**El conocimiento del presidente no puede ser equiparado al consentimiento, al no existir prueba, y sin que al efecto pueda darse ese valor al correo enviado por el administrador en el que comunica a la demandada la necesidad de aclarar la pintura**

AP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 365/2016, de 28 de octubre  
SP/SENT/893936

Impugnada la valoración de la prueba que la sentencia recurrida efectúa, se lleva a cabo el visionado de la grabación del acto del juicio, sin que del mismo pueda estimarse la concurrencia de ese error que constituye motivo de impugnación de la sentencia, pues el hecho de que ambas personas manifestaran interés en el resultado del pleito, en nada invalida su declaración, sobre todo si se ve refrendada por otros medios de prueba como ocurre en este caso. Que ambos,

presidente y administrador, eran concedores de la realización de las obras por la demandada no ofrece ninguna duda, sin embargo, ese conocimiento no puede ser equiparado al consentimiento al no existir ninguna prueba que así lo avale, y sin que al efecto pueda darse ese valor al correo enviado por el administrador en el que comunica a la demandada la necesidad de aclarar la pintura de la madera.

**Capacidad - Convocatoria por el removido de su cargo**

**Habiendo solicitado los comuneros la convocatoria de la junta al presidente que ya había sido removido del cargo, al convocarla este último deviene nula, así como todos los acuerdos adoptados en ella**

AP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 870/2020, de 23 de octubre  
SP/SENT/1088915

Según consta en el documento Anexo 21 de la demanda la convocatoria a la Junta de 20 de diciembre de 2017 fue enviada por el Sr. Romualdo a la administradora Sra. Zaida por *email* el mismo día 20 de diciembre de 2017, fecha en la cual el Sr. Romualdo había sido ya removido de su cargo de Presidente. En definitiva no consta que esta Junta fuera convocada con anterioridad a su remoción, por lo que no cabe sino concluir que la convocatoria a Junta de Propietarios realizada por una persona que no ostenta el cargo de Presidente y que carece por tanto de la facultad de convocarla es nula, y que en consecuencia también son nulos los

acuerdos adoptados en la Junta cuya convocatoria adolecía de tal vicio de nulidad. Afirma la recurrente que los acuerdos adoptados en la Junta de 20 de diciembre de 2017 convocada por el actor no han sido impugnados en demanda reconventional, pero tal impugnación no era necesaria en este caso para que la sentencia se pronunciara sobre la validez de estos acuerdos, al ser la propia parte actora quien introdujo en su demanda la pretensión de que se declarase su validez, pretensión esta que es analizada y desestimada por la juzgadora. Procede por ello rechazar también el recurso de apelación en este punto.



## Capacidad - Decisión sobre asuntos comunitarios

### **La facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente no le permite decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad ni suplir o corregir la voluntad expresada en junta**

AP Madrid, Sec. 9.ª, 409/2017, de 13 de octubre  
SP/SENT/930185

Aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (art. 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas impagadas (art. 21 LPH), esta Sala ha entendido que no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que la citada STS de 27 de marzo de 2012 considera comprendida

precisamente *"la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes"*. Es decir, pese a que la Ley de Propiedad Horizontal reconozca al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, la jurisprudencia ha matizado que *"esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias"* (sentencia 659/2013, de 19 de febrero, citada por la más reciente 622/2015, de 5 de noviembre).

### **Habiéndose dado la contratación de la empresa de instalación de antenas solo con el presidente, sin que hubiera sido acordado en junta, este se ha extralimitado en su mandato**

AP Málaga, Sec. 4.ª, 592/2017, de 3 de octubre  
SP/SENT/943353

El recurso no puede prosperar, por tanto, en lo que se refiere a la impugnación de la sentencia porque la Comunidad de Propietarios tuviese conocimiento de que la obra finalmente abonada se había contratado con TESALT, puesto que si la voluntad del Presidente frente al exterior vale como voluntad de la Comunidad de la que es su órgano de manifestación –sentencias de diecinueve de junio de mil novecientos sesenta y cinco, tres de octubre de mil novecientos setenta y nueve, diez de junio de mil novecientos ochenta y uno,

veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, cinco de marzo de mil novecientos ochenta y tres, nueve de enero y veintinueve de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, etc.–, lo cierto es que la voluntad comunitaria se conforma en la Junta de Propietarios, como se desprende de los artículos 14, 16 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que pueda equipararse a ello una reunión informal con algunos de los propietarios y, como hemos dicho, en un momento impreciso.

### **Pese a que la LPH reconozca al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo**

AP Málaga, Sec. 4.ª, 151/2017, de 9 de marzo  
SP/SENT/920083

Según esta doctrina, aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (art. 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas impagadas (art. 21 LPH), esta

sala ha entendido que no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que la citada STS de 27 de marzo de 2012 considera comprendida precisamente *"la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación*



de los elementos comunes". Es decir, pese a que la Ley de Propiedad Horizontal reconozca al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, la jurisprudencia ha matizado que "esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación

por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias" (sentencia 659/2013, de 19 de febrero, citada por la más reciente 622/2015, de 5 de noviembre).

### Capacidad - Firma de contratos - Actos vinculantes

#### **Cuando es la comunidad la que reclama y está de acuerdo con la contratación, no puede un tercero cuestionar la falta de capacidad del presidente para contratar**

AP Málaga, Melilla, Sec. 7.ª, 33/2021, de 29 de abril  
SP/SENT/1106227

En todo caso, el demandado no puede cuestionar la falta de legitimación de la comunidad cuando ella misma, ejercita la acción asumiendo la actuación del que era su presidente. Sería la comunidad la que podría plantear, en un hipotético supuesto, que el presidente actuara sin su permiso y por lo tanto, si estaba o no vinculada y obligada por los actos de este, pero cuando es la comunidad la que reclama y está de acuerdo con la contratación, no puede un tercero cuestionar la falta de capacidad del presidente para contratar. Conforme al art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el Presidente ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten, facultad de representación que ciertamente no deriva de una relación de contrato de mandato sino de la propia naturaleza de la especial forma de la copropiedad horizontal, generando una suerte de representación orgánica en cuya virtud, al carecer la Comunidad de propietarios de personalidad jurídica, la expresión de su voluntad se manifiesta a través del Presidente, lo que supone que el mismo no precise de un mandato representativo, sin perjuicio de la relación interna entre ambos y de la obligación de responder de su gestión ante la Junta de propietarios.

El Presidente no necesita autorización de la comunidad para firmar contratos vinculados al servicio de la misma salvo en

los supuestos expresamente excluidos en la Ley o en los que exista una oposición expresa y formal de los órganos rectores de la Comunidad. Al margen de esto, señala la jurisprudencia que existe la presunción de que el Presidente está autorizado mientras no se acredite lo contrario (STS 3 marzo 1995, 20 diciembre 1996 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, 20-12-1996 Presidente de la comunidad: su potestad de representación se presume, 8 julio 2003 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 1.ª, 08/07/2003 (rec. 3418/1997) Presidente de la comunidad: su potestad de representación se presume, y 18 julio 2007 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 1.ª, 18/07/2007 (rec. 3944/2000) Presidente de la comunidad: su potestad de representación se presume).

Aún en el supuesto de que el presidente no hubiera sido autorizado expresamente por la comunidad para contratar con el ahora demandado, la misma no cuestiona su actuación sino que, con un nuevo presidente, ejercita la acción de resolución de contrato por incumplimiento del mismo, por lo que un tercero no puede cuestionar la actuación del citado presidente.

#### **Que la presidenta haya procedido a resolver anticipadamente el contrato con la empresa de seguridad, sin someterlo a aprobación de la junta, no supone una infracción de sus deberes, al haberlo informado a posteriori**

AP Madrid, Sec. 12.ª, 256/2018, de 27 de junio  
SP/SENT/970783

Por tanto, si bien puede mantenerse que el presidente pudo someter a la aprobación de la Junta la resolución del contrato de prestación de los servicios de seguridad, desde el momento en que el mismo ostenta la legal representación de la misma frente a terceros, y que la convocatoria a Junta es una potestad que, en principio, queda sujeta a su prudente

arbitrio, el hecho de que no haya pedido autorización a la Junta, habiéndola informado "a posteriori" de tal decisión, no se puede entender como una infracción lo suficientemente clara de sus deberes como presidente-mandatario de la comunidad como para entender que ha incurrido en responsabilidad.



### **La extralimitación del presidente en sus funciones de representación no exime a la comunidad de abonar a la empresa el precio del proyecto encargado por esta**

AP Málaga, Sec. 6.ª, 398/2009, de 1 de julio  
**SP/SENT/497707**

Lo que nos lleva a sentar como conclusión definitiva que si el/la Presidente/a de la Comunidad de Propietarios representaba a la Comunidad de Propietarios y se extralimitó en sus funciones, pero actuando en todo momento investido/a de ese cargo deberá responder en su caso frente a la Comunidad, pero esta no puede valerse de ese hecho para desconocer sus obligaciones válidamente asumidas frente a tercero, quien es ajeno al funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios, no teniendo por qué saber si con quien contratara contaba con autorización o no de la Comunidad de Propietarios a quien representaba, siendo de perfecto alcance y aplicación al caso la doctrina sentada en las sentencias del

Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965 y 27 de noviembre de 1986, conforme a las cual la representación del Presidente, no actúa en virtud de una procura de carácter general, sino que interviene como auténtico órgano del ente comunitario, al que personifica en las relaciones externas del mismo sustituyendo con su voluntad social o común, viniendo a ser un puro instrumento físico a través del cual actúa la Comunidad, sin perjuicio de la relación interna entre el Presidente y la Junta de Propietarios, ante la que deberá responder en el caso de que lo que hubiera llevado a cabo no se hubiera ajustado a las normas generales o particulares contenidas en los estatutos de la Comunidad.

#### **Capacidad - Firma de contratos - Actos no vinculantes**

### **La firma del presupuesto que pretende hacerse valer por la mercantil demandante, firmado por la presidenta, carece de validez alguna al no haber sido ratificado por la comunidad de propietarios**

AP Valladolid, Sec. 1.ª, 91/2019, de 25 de febrero  
**SP/SENT/996229**

Muy al contrario de lo que se sostiene en el recurso de apelación que nos ocupa, comparte este Tribunal de Apelación las apreciaciones que se hacen por el Juez de Instancia en la resolución recurrida. Es acertadamente matizada por el Juez de Instancia la facultad de actuación en sus relaciones con terceros que la condición de "Presidente" de una Comunidad de Propietarios confiere a quien ostente dicho cargo, efectuando un ponderado y acertado análisis del mandato que resulta del examen conjunto de los artículos 13.3 y 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, al objeto de señalar y precisar que si bien el Presidente de la Comunidad de Propietarios ostenta la representación de la Junta de Propietarios en los asuntos que la afecten, no puede dicha facultad de representación atribuir a dicha persona, por el mero hecho de dicho cargo representativo, la posibilidad indiscriminada de vincular a la Comunidad de Propietarios a la que representa obligándola frente a terceros en supuestos en los que legal y estatutariamente se requiera la autorización previa de la Junta o la ratificación de lo llevado a cabo sin dicha autorización previa, y esto ocurre en el supuesto que nos ocupa en el que pretende vincularse a la Comunidad de Propietarios con la mercantil actora en un contrato de duración mínima de cinco años con penalización para el caso de su denuncia en momento anterior, que con arreglo al artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal se trata de una facultad de vinculación que solo corresponde a la Junta de Propietarios.

En el supuesto que examinamos es obvio que la entonces Presidenta de la Comunidad actuó sin mandato previo de la Junta de Propietarios cuando el día 10 del mes de enero de 2017 firma un documento que si bien es titulado como "Presupuesto Limpieza DIRECCIÓN 000" se asemeja más a un verdadero "contrato de mantenimiento" que cuando menos induce a posible error y/o confusión, tanto en su denominación, como en su redacción, y ello por cuanto al margen de la creencia que la Presidenta que firma el mismo pudiera tener acerca de su eficacia ante la propia Comunidad y frente a la entidad contratante –lo cual no está siquiera muy claro por cuanto parece desconocer aquella si en realidad con dicha firma se vinculaba ya a la Comunidad de Propietarios o no–, es incuestionable que al menos la mercantil actora, como empresa profesional en el ámbito del tráfico jurídico en el que actúa, necesariamente debiera conocer la exigencia de la necesaria aprobación por parte de la Junta General de Propietarios de aquellos acuerdos que la Presidenta de la misma firme en representación de la Comunidad de Propietarios y con vocación de vincular a esta negocionalmente.

Si a todo ello añadimos que el referido "presupuesto" se firma por la entidad actora con la entonces Presidenta de la Comunidad dos meses antes de la extinción del contrato de mantenimiento que en aquella fecha vinculaba aún a la Comunidad de Propietarios demandada con otra empresa de limpieza;



que por tanto, ninguna actividad acredita la mercantil actora/apelante haber desarrollado, salvo el mero hecho de la firma con la Presidenta del indicado presupuesto; que no se acredita tampoco la existencia de gasto alguno por su parte, ni la existencia de desembolsos ni inversiones en el ámbito de

la propia empresa en previsión de la prestación del servicio de limpieza que se asegura habría comprometido con la Comunidad de Propietarios demandada a través de su Presidenta, no puede sino concluirse en lo acertado de la conclusión que ha sido alcanzada por el Juez de Instancia.

### **El contrato firmado por el presidente extralimitándose en sus facultades no vincula a la comunidad de propietarios**

AP Madrid, Sec. 14.ª, 401/2018, de 27 de noviembre  
SP/SENT/999343

En el presente caso, al firmar el contrato de 7 de Abril de 2015, y emitir después en su ejecución el cheque de 30 de Mayo de 2015, el Presidente excedió notoriamente sus facultades representativas, toda vez que ejecutó un acto de disposición encomendando al administrador funciones retribuidas por cuenta de la Comunidad. Y en especial considerando que esas funciones habían sido explícitamente excluidas del contrato originario celebrado con ese mismo administrador el 26 de Mayo de 2014, requiriendo una facturación separada.

El contrato así firmado, con extralimitación de las facultades del Presidente, no vincula a la Comunidad, sin que ello vulnere los principios de seguridad del tráfico o de confianza de los terceros, toda vez que en el presente caso el "tercero" contratante no ostenta esa condición de ajenidad, sino que es el propio administrador de la Comunidad, conocedor en primera persona, y gestor, del funcionamiento de la Comunidad, y sabedor de la falta de autorización al Presidente, desde su perspectiva privilegiada de técnico en materia de propiedad horizontal.

### **No habiéndose acordado contratación alguna en la junta, el presidente que contrató la realización de un proyecto para las obras de rehabilitación se extralimita en sus funciones**

AP Alicante, Sec. 5.ª, 57/2018, de 7 de febrero  
SP/SENT/947969

El acuerdo, como argumenta el juzgador *a quo*, no ampara el contrato firmado el 30 de septiembre de 2010 con el Sr. Fidel para la realización de un proyecto de reparación/rehabilitación, estudio de seguridad y salud a realizar en el DIRECCIÓN 000, contrato que no puede ampararse en la notificación posterior a los comuneros no imputable al administrador, y al expediente abierto por el ayuntamiento en fecha 17 de septiembre de 2010, previa visita efectuada por los técnicos el 13 del mismo mes, cuando en la descripción del inmueble y medidas a adoptar distingue entre las de carácter urgente que da un plazo de dos días, a las demás obras de rehabilitación de la fachada que otorga un plazo de seis meses, expediente que no autorizaba al presidente y a la comisión de junta nombrada el encargo del proyecto sin contar con la autorización de la junta que se reservó la facultad de decidir sobre las distintas soluciones arquitectónicas a adoptar en la rehabilitación de la fachada y una vez aprobada la misma

realizar el encargo al arquitecto designado por la comisión nombrada el 21 de agosto de 2010, conclusión que se alcanza si se tiene en cuenta los actos anteriores a la junta (documentos n.º 7, 8 y 9) y posteriores como el acta de la junta General Extraordinaria de 27 de noviembre de 2010.

En suma el Presidente es responsable de la firma del contrato (art. 13 de la LPH), extralimitándose del acuerdo de la junta, sin que pueda suplir o corregir la voluntad de la Comunidad expresada en las Juntas Ordinarias o Extraordinarias, con ello se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente que no le permite decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad (sentencias de 10 de octubre de 2011 y 27 de marzo de 2012).



## Capacidad - Funciones de secretario

### **El presidente está facultado para ejercer las funciones de secretario y firmar él solo las actas**

AP Castellón, Sec. 3.ª, 6-2-2006

**SP/SENT/94804**

Sin embargo consideramos que dicho motivo no debe prevalecer ya que la carencia de la firma del secretario en el acta de 6 de agosto de 2004, circunstancia en cualquier caso subsanable, es debida a que el Presidente de la comunidad, en uso de las facultades previstas a su favor en el art. 13.5 de la LPH que le permite ejercer las funciones de secretario firmó él solo dichas actas. En efecto, de todos los órganos de gobierno de la comunidad previstos en el art. 13.1 LPH,

solo la Junta y el Presidente son imprescindibles, pudiendo asumir este último las funciones de administrador y secretario a falta de nombramiento de aquellos. Además los acuerdos adoptados tanto en la junta de la mencionada fecha como en la de 8 de abril de 2004 no fueron impugnados por los ahora apelantes conforme al art. 18 LPH, de manera que tales acuerdos han de considerarse válidamente adoptados.

### **El presidente puede ejercer las funciones de secretario, siendo válida la certificación de deuda por él emitida**

AP Ávila, 279/2001, de 25-9-2001

**SP/SENT/32342**

Las funciones del Secretario las puede ejercer el Presidente, por lo que la certificación emitida por este es válida a los

efectos prevenidos en el procedimiento especial regulado en el art. 21 de la LPH.

### **Es válida la certificación de deuda emitida por el presidente ejerciendo las funciones de secretario**

AP Málaga, Sec. 5.ª, 10-11-2000

**SP/SENT/20585**

En punto a las facultades que a la Presidencia de la Comunidad de Propietarios le vienen reconocidas y atribuidas por el art. 13.3 de la LPH, es claro que exceden, más allá de la representación legal y de los poderes de convocatoria y ordenación de debate en asuntos de interés común, a la potestad *motu proprio* de formalización o terminación contractual, fuere esta rescisoria o resolutoria, sin el preceptivo acto de ratificación

de la asamblea de comuneros, única titular de la potestad necesaria y bastante para constituir o extinguir estado a las relaciones jurídicas. A su razón, resulta inobjetable la interpretación de vigencia del contrato entre la Comunidad y la Administración, pues mantuvo plena eficacia entre ambas partes mientras no se produjo el acuerdo aquella ratificación de cese.

## Capacidad - Otorgamiento de poder a procuradores

### **Que el presidente haya cesado en su cargo no invalida los apoderamientos conferidos por este a los profesionales del derecho para los procedimientos judiciales ni las actuaciones en las que hubiese intervenido**

AP Madrid, Sec. 20.ª, 264/2021, de 24 de junio

**SP/SENT/1112336**

Efectivamente, y como adujo la recurrente, habiéndose dado por Providencia de 19 de junio de 2020 un nuevo plazo para contestar la demanda y para que se aportase una certificación

del acta de la Junta de Propietarios en la que se hubiese emitido la voluntad de la Comunidad al respecto, era evidente que dentro de ese nuevo plazo conferido se habría de



presentar el escrito que procediese y que, obviamente, la reflejase. Lo que ocurría era que el suscrito por la Procuradora Sra. Fernández Jiménez, a la vista de lo expuesto, no la plas-maba, de ahí su, en definitiva, falta de legitimación *ad causam* para formular oposición a la demanda. Por el contrario, el Procurador Sr. Rodríguez Orozco, en fecha 23 de julio de 2020, presentó escrito también en nombre y representación de la Comunidad, ratificándose en su anterior allanamiento a la demanda, y que sí respondía a la voluntad manifestada por la misma en la citada Junta de Propietarios de 8 de julio de 2020.

Como establece el art. 13.3 de la LPH, le corresponde al Presidente de la Comunidad de Propietarios su representación en juicio y fuera de él, siendo en consecuencia quien debe otorgar los poderes a los Procuradores que vayan a actuar por aquella en cualquier procedimiento judicial; y estos siguen siendo válidos, aunque la persona del Presidente que los otorgó hubiere cesado en su cargo, como igualmente lo serán todas las actuaciones en las que hubiese intervenido, sin que ello pueda llegar a provocar crisis procesal subjetiva alguna.

### **Que el presidente que otorgó el poder para pleitos no sea el mismo que comparece en el procedimiento, no implica una falta de legitimación activa de la comunidad**

AP Baleares, Sec. 3.ª, 164/2020, de 21 de abril  
SP/SENT/1055203

E) Resulta irrelevante, en relación con esta excepción, lo argüido por la demandada acerca del poder para pleitos presentado de adverso, otorgado por quien en ese momento era presidente de la comunidad de propietarios pero que ya no lo es en la actualidad. En primer lugar, el poder para pleitos nada tiene que ver con los arts. 9 y 10 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, sobre legitimación, que se invocan. En segundo lugar, lo trascendente es que la parte actora acredita haber tomado el acuerdo de interponer la demanda y que su procurador demuestra ostentar su representación procesal mediante poder conferido por quien en el momento de otorgarlo era presidente de la comunidad de propietarios.

### **Que el poder para pleitos fuera otorgado por la anterior presidenta antes de la junta que autorizaba a ello no lo invalida, puesto que la demanda es presentada mucho después, cuando ya consta autorización**

AP Madrid, Sec. 9.ª, 525/2018, de 10 de diciembre  
SP/SENT/993689

Habiéndose invocado al contestar a la demanda la nulidad del poder otorgado por la parte actora al procurador actuante pues el mismo se otorgó el 15 de diciembre de 2015, cuando aún no se había celebrado junta de propietarios autorizando a la Presidenta de la Comunidad a otorgar poderes, máxime cuando tal junta de 17 de diciembre, celebrada en fraude de ley está impugnada en vía judicial, las alegaciones vertidas en esta alzada de existir falta de representación y de autorización de la Comunidad de propietarios, que exceden de aquellas vertidas en la contestación a la demanda, no pueden ser tomadas en consideración de conformidad con el principio *pendente appellatione nihil innovator*.

Es decir, las alegaciones vertidas respecto a que únicamente se autorizó la interposición de un interdicto y no un

procedimiento ordinario, como el que, desde el otorgamiento del poder se hubiesen padecido dos cambios de presidente "*no se puede iniciar una acción con un poder para pleitos por quien ya no es presidente*", no pueden ser objeto de tratamiento al efectuarse las mismas fuera de su momento procesal oportuno, esto es, al contestar a la demanda.

Sentado lo cual, en orden al otorgamiento del poder por la entonces Presidenta de la comunidad Sra. María Rosa el 15 de diciembre de 2015 cuando aún no se había celebrado la junta autorizando tal acto –17 de diciembre de 2015–, el motivo es de pleno rechazo pues lo cierto es que a fecha de presentación de la demanda –19/05/2017– el posible defecto de falta de autorización de la comunidad de propietarios no existía, ya había sido subsanado.



### Capacidad - Inclusión de puntos en el orden del día - Es facultativo

#### **El presidente de la comunidad tiene la facultad de no incluir en el orden del día puntos solicitados por el comunero para su inclusión al haber sido tratados anteriormente o no ser de interés general para la comunidad**

AP Sevilla, Sec. 6.ª, 298/2020, de 16 de julio  
SP/SENT/1085893

Si se lee con atención la sentencia, se advierte que la Juez desestima la demanda fundamentalmente porque considera acreditado que todos los puntos que el actor pretendía que se trataran en la Junta, habían sido realmente tratados o carecían de interés general, conclusión con la que coincide la sala tras examinar el material probatorio obrante en las actuaciones en el ejercicio de la facultad revisora propia del recurso de apelación.

En efecto, el artículo sobre el que pivota la demanda que es el art. 16.2 párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal establece literalmente: *"Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre"*.

Respecto del mismo la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria entienden que brinda al comunero una facultad para solicitar la inclusión de asuntos a tratar por la Junta en el orden del día, pero no un derecho absoluto que obligue al Presidente a incluirlos, pues al mismo corresponde analizar previamente si los asuntos en cuestión son de interés general para la Comunidad. Si el Presidente decide la no inclusión, el comunero podrá acudir a la vía judicial a solicitar que se convoque junta para la adopción de acuerdos sobre los asuntos en cuestión, correspondiendo entonces al tribunal decidir si la pretensión resulta procedente.

En este caso el juicio que al respecto hace la Juez de Primera Instancia resulta acertado.

#### **Que el presidente de la comunidad no incluya en el orden del día los puntos solicitados por un propietario no provoca de por sí la nulidad de los acuerdos ni de la propia junta**

AP León, Sec. 2.ª, 79/2020, de 5 de marzo  
SP/SENT/1049707

Puesto que el artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal faculta a los propietarios para pedir, mediante la remisión del correspondiente escrito, la inclusión en el orden del día de la siguiente junta de asuntos a tratar que sean de interés para la comunidad, la resolución recurrida, en buena medida, se basó en su no inclusión para anular los acuerdos impugnados, al considerar que con ello se había impedido se trataran en la Junta, entre otras, cuestiones relativas a la llevanza de la contabilidad y a la imputación de gastos relacionadas con el contenido de los acuerdos impugnados, influyendo así en la formación de la voluntad colectiva de la Comunidad, al no someterse a su consideración cuestiones importantes que podrían haber condicionado el voto de los comuneros.

Aún participando de la opinión de la Juzgadora "a quo" sobre la necesidad de incluir tales cuestiones en el orden del día, más que nada porque su inclusión contaba con el correspondiente respaldo legal y su tratamiento podría tener interés

para la Comunidad, sin embargo no comparte este Tribunal las drásticas consecuencias atribuidas a su no inclusión, sin perjuicio de las acciones que los comuneros demandantes pudieran tener para exigir la convocatoria de una Junta donde se trataran los asuntos solicitados.

Siendo ese el parecer mayoritario de las Audiencias Provinciales, entre cuyas numerosas resoluciones en el sentido indicado, se pueden citar:

SAP Cuenca, Sec. 1.ª de 25.10.06: *"El artículo 16.2, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal determina que cualquier propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito en el que se especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre. Sin embargo, y aun cuando fuera cierto que la junta celebrada inmediatamente después*





*de la recepción de dicho requerimiento, no hubiera dado lugar indebidamente al debate solicitado por uno de los propietarios, entiende este Tribunal que ello no determina la nulidad de la Junta y, en consecuencia, de todos los acuerdos en ella adoptados, en sí mismos inobjetable y ajenos a la cuestión aquí debatida (...), sino solamente a la convocatoria de una nueva junta extraordinaria, en el plazo judicialmente determinado, incluso con el solo objeto de proceder a dicho debate”.*

SAP Madrid, Sec. 21.ª de 05.10.04: “(...) que el presidente de la Comunidad no incluya en el orden del día de la Junta los

*asuntos que un propietario pida sean tratados en la misma, no provoca por sí la nulidad de los acuerdos que los propietarios tomen en la Junta, sin perjuicio de las acciones que aquel propietario tuviera para exigir la convocatoria de una Junta donde se tratarán los asuntos solicitados”.*

SAP Guipúzcoa, Sec. 2.ª de 24.05.04: “La no inclusión de un tema en la convocatoria no da lugar a acuerdo alguno y por lo tanto no cabe efectuar declaración de nulidad o anulabilidad, porque no hay decisión de la Junta, ni el propietario solicitante queda imposibilitado para reproducir su petición a fin de que se incluya en juntas posteriores”.

**La junta no puede limitar el derecho de los propietarios a solicitar que se traten temas en la siguiente junta, aunque el presidente sí puede descartar aquellas peticiones contrarias a la ley hechas en interés propio de un comunero**

AP Las Palmas, Sec. 5.ª, 212/2015, de 8 de mayo  
SP/SENT/830308

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto el Tribunal considera, al igual que el Juez *a quo*, que la limitación *ex ante* por parte de la Junta en los acuerdos adoptados en el punto 9, apartados 8 y 32, del orden del día, del derecho que la LPH reconoce a todos los copropietarios en el artículo 16.2 es nulo, y provoca el efecto de reducir o limitar un derecho legalmente reconocido sin fundamento alguno. En principio y *a priori*, no puede considerarse en absoluto un abuso de derecho que un propietario plantee y solicite al Presidente que se traten más de dos temas de interés para la Comunidad en la siguiente Junta, ni tampoco que se reitere la solicitud en un plazo inferior a dos años, toda vez que pueden existir circunstancias sobrevenidas que aconsejen un nuevo debate. El acuerdo de la Junta es contrario por ello a la Ley, y limita el derecho de participación de los propietarios, compartiendo la Sala el acertado criterio del Juez *a quo*.

Ahora bien, ello no implica que el derecho de los copropietarios en el artículo 16.2 resulte ilimitado. De las declaraciones de los testigos que se han reflejado en el fundamento anterior y de la documental aportada, se constata que el volumen de ruegos y peticiones de los comuneros mediante escrito dirigido al Presidente para inclusión de temas en la Junta, concretamente en la celebrada el 8 de marzo de 2011 objeto de estos autos, ha sido enorme, de tal punto desproporcionada que la admisión sin más de todos cuantos ruegos plantean los comuneros aboca a la Asamblea a la ineficacia y al colapso.

El Presidente, dentro del marco de sus atribuciones, puede considerar la no inclusión de alguno de los asuntos solicitados por escrito por un comunero en atención a la facultad prevista

en el precepto citado, bien por falta de interés para la comunidad, irrelevancia o irrealidad de la cuestión que se suscita, efectiva inclusión en el orden del día aunque la formulación literal difiera, o abuso –proscrito por el art. 7 del Código Civil– por petición muy reiterada del mismo u otros comuneros sobre idéntica cuestión, ya resuelta en el seno de la junta en ocasiones anteriores y bajo circunstancias también similares. También en el caso que el tema que se plantee por el propietario resulte contrario a la LPH o a otras normas imperativas, como el ejemplo que la propia Comunidad recurrente pone relativo al voto secreto, o incluso que no se trate de una cuestión que pueda decidirse por la Asamblea al exceder de las funciones de la misma.

No cabe por tanto la limitación genérica y *a priori* por la Junta de este derecho, pero sí es posible que el Presidente, en el ejercicio de las funciones que la Ley le atribuye y como órgano de la propia Comunidad, realice una valoración, teniendo en cuenta estos criterios, como de hecho así realizó el Presidente de la Comunidad y explica por escrito a todos los copropietarios, descartando aquellos temas que corresponden a intereses propios de un propietario y no de la comunidad, aquellos que resultan obvios y ya incluidos en el orden del día, cuestiones contrarias a la Ley, etc., e incluso el abuso de derecho o ejercicio antisocial del mismo por alguno o algunos de los propietarios, y para evitar, como indica la Comunidad impugnante, el colapso de la Asamblea. Debe tenerse en cuenta que en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones debe actuarse conforme al principio de la buena fe (artículos 7, 1.258 y concordantes del Código Civil).



### Capacidad - Inclusión de puntos en el orden del día - Es obligatoria

#### **Los comuneros pueden instar un procedimiento para que se incluyan todos los asuntos que pretendan los vecinos en la reunión de la comunidad e, incluso, exigir responsabilidad al presidente por no haber dado cumplimiento al art. 16 LPH**

AP Castellón, Sec. 3.ª, 219/2020, de 26 de mayo  
SP/SENT/1068212

En el juicio D. Anbal manifestó que había recibido ese requerimiento y que no lo había incluido porque él como presidente no consideraba que resultara de interés para la comunidad.

Esta decisión consideramos que no legitima la actuación de los demandados, aunque se pueda criticar, se pueda instar un procedimiento para que se incluyan todos los asuntos que pretendan los vecinos en la reunión de la comunidad e incluso exigir responsabilidad al presidente por no haber

dado cumplimiento al contenido de lo establecido en el último párrafo del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto establece que "*Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre*".

#### **Obligación del presidente de incluir en la próxima junta los puntos del orden del día solicitados**

AP Cádiz, Sec. 3.ª, 36/2006, de 7 de abril  
SP/SENT/96582

Los concretos puntos se interesa se traten en el orden del día deben ser incluidos por el presidente en la siguiente junta que convoque. A este respecto entendemos que no hay obstáculo para que analógicamente se apliquen las disposiciones del art. 16.2 par. 2 de la LPH porque no hay nada en los estatutos que se oponga a ello y porque no es admisible que el tratamiento de esas cuestiones se haga como ruegos y preguntas al final de una junta, que podría impedir llegar a acuerdos sobre esos puntos tratados ante la falta de información suficiente de

los asistentes sobre las materias o ante ausencia de determinados de ellos precisamente por desconocer que esas materias iban a ser tratadas, pues la inclusión de las materias en el orden del día no supone sino contribuir al buen funcionamiento de la comunidad y a que pueda adoptar decisiones tras haber contado con suficiente tiempo para formar su voluntad; por ello el recurso debe ser desestimado en este punto debiendo las materias citadas ser incluidas por el presidente en la próxima junta que convoque.

### Capacidad - Inclusión de puntos en el orden del día - No procedé si se hace al administrador

#### **Dado que la petición de inclusión de un tema en el orden del día de la junta se ha hecho al administrador y no al presidente, tal y como exige la ley, no es nula por no haberse incluido**

AP Madrid, Sec. 13.ª, 434/2017, de 7 de noviembre  
SP/SENT/931346

Se alega por la referida apelante error en la apreciación de la prueba porque (sin perjuicio de rechazar los burofaxes remitidos por D. Indalecio, porque como decimos, dicho demandante, carece de legitimación activa), los remitidos por Lashorro S. L. al Administrador de Fincas el 5 de diciembre de 2014 y el 17 de marzo de 2015 (documentos 9 y 11 de la demanda) (y por tanto antes de la celebración de la Junta de 7 de mayo de 2015), acreditan que dicha entidad había cumplido lo dispuesto en el art. 16.2 párrafo segundo de la LPH según el cual "*Cualquier propietario podrá pedir que la*

*Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito en el que especifique claramente los asuntos que se pide sean tratados al presidente, el cual incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre*", pero es que siendo indudable la facultad que ostenta cada comunero para pedir por escrito la inclusión en el Orden del Día de cualquier asunto de interés general, de manera que la falta de inclusión puede dar lugar a la nulidad de la junta, la ley expresamente requiere para ello, que se haga por medio de escrito dirigido al Presidente, y



lógicamente antes de la celebración de la junta, ya que, en consonancia con lo dispuesto en el art. 16.2 párrafo primero, es el único que tiene facultades para convocar la Junta; y en el caso de autos, solo resulta acreditado que la petición se hizo al Administrador de la Finca y no al Presidente, sin que pueda servir de disculpa que la convocatoria a la Junta la hace el Administrador siguiendo instrucciones del Presidente, ni sea

cierto que la entonces Presidenta de la Comunidad hubiera reconocido en juicio que los referidos burofaxes los recibiera antes de la Junta de la convocatoria de la Junta de 7 de mayo de 2015, sino cuando dicha Junta estaba ya convocada, de forma, que a tenor de lo dispuesto en el citado precepto, la obligación de incluir el estudio y resolución de los puntos Lashorro S. L. pedía, debería hacerse en la siguiente Junta.

### Capacidad - Informar de la realización de obras a los nuevos compradores

**Es responsabilidad del comprador de la vivienda indagar sobre el estado del inmueble, no siendo responsables el administrador o el presidente por no haber informado de las obras que se iban a ejecutar en el edificio**

AP Madrid, Sec. 14.ª, 18-5-2011

SP/SENT/641249

Asimismo el transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Por ello la responsabilidad de los representantes de la Comunidad no va más allá de tal obligación, debiendo haberse encargado el comprador de la finca de indagar el estado del inmueble y preguntar al que le vendió la finca sobre las reformas que se iban a acometer, pero nunca puede responsabilizar al administrador o al presidente de la Comunidad de falta de información, cuando nada les preguntó al respecto y no podemos ignorar que los mismos son ajenos absolutamente a las negociaciones que se llevaron a cabo y que culminaron con la venta del inmueble y que ni podían ni debían inmiscuirse en tal relación.

### Capacidad - Voto de calidad - Es nulo

**Es nulo el acuerdo tomado sobre la base de la mayoría alcanzada mediante el voto de calidad del presidente**

AP Valencia, Sec. 6.ª, 14/2014, de 17 de enero

SP/SENT/759983

El acuerdo adoptado por la comunidad no se hace aparentemente con ánimo exclusivo de perjudicar, y los motivos de salud de unos de los vecinos que se expusieron largamente en el acto del juicio, no era circunstancia que se hubiera referido en la demanda, sino tan solo se concretó la proximidad de la pista a la residencia de varios vecinos, nombrándose de manera específica tan solo a la Sra. Ángela. Sin embargo, no se ha aportado copia alguna de los Estatutos que habría sustentado la actuación llevada a efecto de atribuir a la presidenta, en el caso de empate, un voto de calidad. Y aunque pudiera, a modo de hipótesis que parecen aceptar las partes, partir de la circunstancia de que los Estatutos hicieran tan anómala previsión, y que la cuestión relativa a la validez o no de los estatutos comunitarios en cuanto pretendidamente atribuyen al presidente de la comunidad un voto de

calidad, no es susceptible de ser revisada en este proceso, ya que no constituye su objeto que fue concretamente delimitado con la demanda y correspondiente suplico en la impugnación.

No obstante ello, la idea de las reglas democráticas, de un propietario un voto, al margen de circunstancias especiales (titularidad de varias propiedades, distintos coeficientes de participación, reglas de concurrencia de distintas mayorías), repugna a la idea misma de igualdad, que el presidente, generalmente lo es por el período de un año, y que no es sino otro íntegramente más de la Comunidad, pueda tener un peso tan específico que desequilibre decisivamente, y sin amparo legal para ello, una cuestión en la que los copropietarios no han logrado mayoría. Y dicho motivo es suficiente, por sí solo para producir la nulidad del acuerdo adoptado.



Capacidad - Voto de calidad - No es nulo

**No es nulo el acuerdo sobre elección de contratista de las obras cuando, ante el empate de votos, se acuerda en la junta el voto de calidad del presidente para elegir el presupuesto correspondiente**

AP Cantabria, Sec. 2.ª, 332/2015, de 7 de julio

SP/SENT/831370

A tenor de las declaraciones prestadas en juicio por quienes asistieron a la reunión –en cuya convocatoria no consta que se hiciera advertencia alguna sobre morosidad que permitiese la privación del voto conforme a los arts. 15,2 y 162 LPH–, ya en nombre propio, ya en representación, resulta claro que el objeto de la Junta en cuestión no era meramente deliberante, para no adoptar acuerdo alguno, como sostuvo en juicio don Juan Pedro, que contradijo así lo dicho en la propia demanda sobre que el objeto de la reunión era “*elegir un presupuesto*”, sino precisamente para escoger un contratista, a cuyo efecto se votaron dos presupuestos, llevara o no más doña Claudio; pues bien, en la demanda se afirma que tras la votación que tuvo lugar, en la que hubo un empate a razón de cuatro votos para cada presupuesto sometido a votación, “*nada más se dijo ni se manifestó en la reunión, pues en ningún momento se hizo alusión por los presentes en la reunión a que el Presidente quedara facultado para elegir el presupuesto que este quisiera dirimiendo el empate en torno a la elección de los dos presupuestos*”; y sin embargo las pruebas acreditan que esta tesis de la demanda no es correcta y que antes al contrario si se dijo algo más; y así

tanto el presidente don Calixto como los testigos que fueron favorables al acuerdo, don Eusebio, don Ildelfonso y don Nemesio afirmaron esencialmente que se propuso y consideró como voto de calidad el del presidente y se estuvo a lo que este eligió sin oposición alguna de los demás; pero incluso don Juan Luis y don Juan Pedro admitieron al declarar en juicio que, en efecto, tras el empate se comentó en aquel acto lo del voto de calidad del presidente y que nadie dijo nada ni se opuso, por lo que, aun considerando las matizaciones que hicieron estos últimos y las diferencias entre unos y otros testimonios, es claro que la tesis sostenida en la demanda no se ajusta a la realidad y antes al contrario cabe inferir que sí se expresó en aquel momento aquel criterio de dirimencia del empate y subsiguiente elección de contratista y que fue tácitamente aceptado y consentido por todos los asistentes, pues ninguno de ellos mostró oposición alguna en aquel momento pese a quedar suficientemente clara la elección definitiva, aun con la informalidad propia de una junta de propietarios reducida y sin asistencia letrada ni técnica, como evidencia la propia redacción del acta; falta de oposición que fue reconocida también por don Juan Luis y don Juan Pedro.



# Obligaciones

## Obligaciones - Convocatoria junta

**El presidente incumplió su obligación de convocar la junta, solicitada por los comuneros, para debatir la moción de censura, infringiendo los estatutos que regían la comunidad sobre la parcela destinada a zona deportiva**

AP Madrid, Sec. 18.<sup>a</sup>, 8/2010, de 18 de enero  
SP/SENT/502823

Por lo tanto, no correspondiendo a la junta directiva el cese del secretario, cuando los comuneros, es decir los dueños del bien, instan al presidente a convocar una junta, este debe proceder a ello y no limitarse a imponer su criterio y simplemente no convocar. Si así lo hace está vulnerando la norma y por ende no puede instar a que los dueños cumplan las que le interesa que cumplan; y vulnerada esa norma ha de aplicarse la solución que ante esa previsible vulneración se estableció en los estatutos, cual es que el secretario convocase formalmente a la misma, es decir, facilitase el cumplimiento de la voluntad de un determinado número de dueños de

reunirse a discutir con los demás dueños sobre cuestiones que afectaban a la administración y mejor disfrute de su dominio; derecho y voluntad que pretendió ser cercenada por quien era el presidente mediante la vulneración de la norma que le obligaba convocar cuando se lo pidiera un determinado porcentaje de comuneros, con independencia de que esa convocatoria la promoviese, reuniendo esas firmas, quien quiera que fuese, y con independencia de los motivos que los demandantes tuvieran para desconfiar de quien actuaba como secretaria administradora, motivos que habrían podido exponer en esa junta que ni convocaron ni a la que asistieron.

## Obligaciones - Asistencia a junta

**La ausencia de presidente y vicepresidente no supone que no se pueda celebrar la junta**

AP Madrid, Sec. 19.<sup>a</sup>, 191/2014, de 9 de junio  
SP/SENT/780303

La ausencia de presidente y vicepresidente no supone que no se pueda celebrar la junta, pues la propia ley e incluso los mismos estatutos, pueden permitir que presida la persona designada al efecto, porque en otro caso sería necesario suspender la junta con los trastornos de todo orden que esto

conllevaría, al tiempo que la designación de un vecino por los propios integrantes de la junta, con la mayoría necesaria, permite, perfectamente, que el presidente *ad hoc* de la junta esté legitimado para presidir la misma, pues en definitiva los vecinos estaban dando aplicación al apartado 2 del artículo 13.

**Que el presidente entrante no acuda a la junta en que se produce su nombramiento no hace nulos los acuerdos tomados en ella**

AP Vizcaya, Sec. 5.<sup>a</sup>, 108/2013, de 25 de marzo  
SP/SENT/725046

En cuanto a la alegación tercera relativa a si es obligatoria la asistencia del presidente entrante a la Junta en que se produce su nombramiento, la cuestión ya fue debidamente resuelta en el fundamento jurídico segundo de la sentencia apelada en el sentido de que tal asistencia, conforme a los artículos 15 y 16 de la LPH no es obligatoria y por ello, el que

el nuevo Presidente designado no asista a dicha Junta en que es nombrado no supone la nulidad de los acuerdos tomados, debiendo así rechazarse las interesadas y tortuosas alegaciones de la parte recurrente que, por lo demás, van en contra de lo preceptuado legalmente.



## Obligaciones - Entrega de documentación/información

### **La información del presidente a los propietarios sobre las gestiones del administrador no afecta al derecho al honor de este**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 816/2008, de 11 de septiembre  
**SP/SENT/178693**

Cierto es que al Administrador de una Comunidad de Propietarios no es verdaderamente un cargo público desde el punto de vista del derecho administrativo, si bien ha de coincidirse con lo apreciado por las sentencias de ambas instancias, en el sentido de considerar que dicho cargo de Administrador tiene, dentro del pequeño ámbito de una Comunidad de Propietarios, una relevancia innegable, derivada, en primer lugar, del mandato que ostenta por parte de dicha Comunidad, asignado por un sistema indirecto de elección democrática (a través del Presidente y de la Asamblea), y, en segundo lugar, de la propia naturaleza de la función, consistente en la gestión, administración y disposición de los fondos que permiten el normal desarrollo de la vida comunitaria. Por tanto: si bien no puede establecerse una identidad plena entre el cargo de Administrador y el de cargo público, su naturaleza se halla más cercana a este último que al de un ciudadano medio en lo que a protección de su derecho al honor se refiere, dentro, claro está, de los límites legales y jurisprudenciales.

(...) ha de afirmarse que, en el caso que nos ocupa, ninguna vulneración del derecho al honor –ni al prestigio profesional– del actor se deriva de la emisión de las cartas firmadas por el demandado, como Presidente de la Comunidad de Propietarios. En primer lugar, porque, como se ha dicho, es incuestionable la relevancia pública que las supuestas irregularidades en la gestión del administrador tienen para el conjunto de los propietarios de la Comunidad, habida cuenta de las dimensiones de la misma, que hacen deducir fácilmente que el presupuesto anual que dicho profesional manejaba le hacía acreedor de una pericia y diligencia adicional, sometida, como es lógico, al control y auditoría de los propietarios contribuyentes. En

segundo lugar, porque el derecho a la libertad de información del Presidente de la Comunidad en relación con las gestiones desarrolladas por el administrador se encuentra amparada, asimismo, por el deber de dicho representante de informar al resto de comuneros de las irregularidades que hubiera podido apreciar, siendo reconocido por la sentencia recurrida que dicha información "en términos generales, hay que considerar veraz, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional, por aparecer cumplido el requisito de comprobar la veracidad de los hechos, sin perjuicio de que pudieran existir determinadas afirmaciones erróneas, una vez excluidas, invenciones, rumores o meras insidias", por lo que, los argumentos desplegados por el recurrente en su escrito de interposición relativos a la falta de veracidad de la información, suponen una petición de principio no permitida en casación. En tercer lugar, junto con el ejercicio del derecho a la libertad de información del Presidente se encuentra su derecho a la libertad de opinión o expresión que, como cargo de representación, ejerce en el ámbito de la Comunidad de Propietarios; derecho que le es reconocido por la jurisprudencia en cuanto prevalente al derecho al honor del demandante, al desarrollarse en el marco de la crítica a una labor pública desplegada en un ámbito que, aunque limitado, ha de entenderse público asimismo. En cuarto lugar, porque las manifestaciones en sí mismas no suponen un ataque al derecho al honor del actor perfilado a través de su derecho al prestigio profesional, toda vez que, en abstracto, no comportan su calificación como de vejatorias, injuriosas o insultantes, limitándose a expresar una opinión de que el Administrador había venido actuando libremente sin someter su gestión al control de la Comunidad de Propietarios a la que servía. Admitir lo contrario implicaría blindar la posición del Administrador de forma injustificada.

### **El derecho a la libertad de información del presidente en relación con la gestión desarrollada por su predecesor en el cargo se encuentra amparada por el deber de dicho representante de informar al resto de comuneros de las irregularidades**

AP Alicante, Elche, Sec. 9.ª, 460/2014, de 30 de septiembre  
**SP/SENT/798799**

Esta posición prevalente se ofrece con un peso especial en el caso examinado, pues junto con el ejercicio del derecho a la libertad de información del presidente se encuentra su derecho a la libertad de opinión o expresión que, como cargo de representación, ejerce en el ámbito de la comunidad de propietarios; derecho que le es reconocido por la jurisprudencia en cuanto

prevalente al derecho al honor del demandante, al desarrollarse en el marco de la crítica a una labor pública desplegada en un ámbito que, aunque limitado, ha de entenderse público asimismo. Ello nos lleva a reforzar el argumento ya expresado en las anteriores instancias de que, dentro del ámbito de la comunidad de propietarios, es adecuada la crítica desplegada



por los comuneros a la labor desempeñada por el presidente y demás miembros de la junta directiva, dentro del funcionamiento normal y democrático de la institución, debiendo aplicarse la doctrina de esta Sala contenida en la Sentencia de 31 de enero de 2008, reiterada en la de 25 de febrero de 2008, que refuerza la prevalencia del derecho a la libertad de expresión en ámbitos públicos y políticos, puesto que, dentro del reducido ámbito de la comunidad de propietarios, los miembros de la junta directiva ejercen funciones públicas en beneficio del resto de integrantes de la comunidad y su gestión debe estar sometida al control y ratificación del resto de propietarios, por lo que deben soportar determinadas críticas relativas a dicha actividad que, en otro ámbito, no serían aceptables.

El derecho a la libertad de información del presidente de la comunidad en relación con la gestión desarrollada por su predecesor en el cargo se encuentra amparada, asimismo, por el deber de dicho representante de informar al resto de comuneros de las irregularidades que hubiera podido apreciar, siendo reconocido por la sentencia recurrida que dicha información elaborada para su conocimiento por los restantes miembros de la misma no tuvo una trascendencia externa a dicho ámbito comunitario al decir *"en el ámbito estrictamente de la Comunidad, el comunicado y el informe se limitaron a informar de asuntos que, siendo de interés, habían generado tensiones entre los copropietarios"*.

### **Obligación del antiguo presidente de entregar al nuevo toda la documentación que retenga relativa a la comunidad de propietarios**

AP Madrid, Sec. 14.<sup>a</sup>, 379/2006, de 8 de junio  
SP/SENT/101681

Precisamente en sentido contrario al alegado, es don Aurelio quien ha observado una prolongada conducta obstaculizadora a los legítimos requerimientos recibidos de la Comunidad de Propietarios, oponiendo una sentencia que no es firme, ni por ende ejecutiva, a la voluntad comunitaria manifestada en la Junta de 20 de Noviembre de 2003, que sí tiene plena fuerza ejecutiva hasta tanto se declare su suspensión, o se estime su impugnación. Es pues el antiguo presidente quien ha actuado con vaguedad e imprecisión, pues a él le incumbe manifestar que efectivamente no tiene a su disposición ningún documento relativo a la Comunidad de Propietarios, afirmación que ha eludido formular hasta este momento. De forma que únicamente resta reiterar la acertada argumentación de la sentencia recurrida, en cuanto condena al demandado a la

entrega de cuanta documentación referente a la Comunidad retenga ilegítimamente, sin necesidad de que se especifique o determine los documentos que ha de restituir, pues en el requerimiento, y ahora en el pronunciamiento de condena, se comprenden todos los relacionados con la Comunidad, y no únicamente el Libro de Actas. La escueta mención del recurso a la obligación del demandado de facilitar la autorización de la firma del nuevo Presidente y Secretario, se limita a la afirmación, innecesaria por obvia, de que la cuenta corriente de la Comunidad no es un documento. Con lo que no se contradice la argumentación de la sentencia que condena al demandado a firmar cuantos documentos sean precisos para la continuación de la actividad de la actora, y especialmente los que se refieren a las cuentas bancarias.

### **Obligación del presidente de entregar documentación de la comunidad a los propietarios que lo soliciten**

AP Córdoba, Sec. 2.<sup>a</sup>, 211/2003, de 9 de septiembre  
SP/SENT/51469

El derecho de la Sra. Nieves al examen de la documentación de la comunidad de Propietarios del inmueble de la CALLE 000 n.º 000 a la que pertenece como titular del local sito en la planta baja, se desprende de lo normado en el art. 20 c) LPH y en el concreto caso al ser evidente el interés de la misma en conocer el contenido de aquella póliza, y el desconocimiento de tal derecho por parte de la comunidad se deduce inequívocamente del *"acta de requerimiento notarial de 15-10-01 en que se solicita al Sr. Presidente de la comunidad copia, de la póliza o pólizas de seguros que la comunidad tenga concertadas"* –carta de 19-11-01 remitida a don Germán persona que según la DIRECCIÓN 000 Doña Asunción le sustituía en sus funciones– en la que el antepenúltimo párrafo del reverso, se dice: *"por otra parte, le ruego me facilite copia de la póliza o pólizas de seguro que la comunidad tenga concertadas"* –Carta 5-12-01 remitida al mismo

destinatario anterior en cuyo reverso, párrafo antepenúltimo se dice: *"le requiero para que me facilite copia de las pólizas de seguro que la comunidad tenga concertadas"*–. Acta de requerimiento de 17-12-01 por la que el Notario requiere a la DIRECCIÓN 000 Sra. Asunción para que le facilite copia de las Pólizas de seguros que tenga concertado la Comunidad. Pues bien si ninguno de los requerimientos solicitados anteriores fueron cumplidos, ni contestados en sentido alguno, difícilmente puede sostenerse el cumplimiento de lo preceptuado en el art. 20 e) LPH, que no puede soslayarse con la genérica respuesta de que la Sra. Nieves siempre ha tenido a su disposición aquella póliza. El motivo debe por ello, ser estimado, aunque sus consecuencias prácticas sean mínimas por cuanto la póliza con sus condiciones generales y particulares ya figura unida a las actuaciones.



## Obligaciones - Firmas de las actas

**El hecho de que el acta que contiene la certificación de la deuda del propietario con la comunidad esté firmada por el secretario, y no por el presidente, es un defecto formal que no provoca la nulidad de todo el acuerdo**

AP Lugo, Sec. 1.ª, 439/2020, de 29 de septiembre  
SP/SENT/1069936

A la vista de lo expuesto no cabe apreciar, en términos generales, inadecuación del procedimiento, pues pese a que el acta referida no está firmada por el presidente, lo está por el secretario, y un defecto formal como el aludido, en ningún caso puede provocar la nulidad del acuerdo que contiene, tal

y como mantiene nuestro Tribunal Supremo, pues este mero formalismo no puede producir un efecto tan grave que perjudique los intereses de la Comunidad, reflejados en los acuerdos adoptados tras una previa votación, con las mayorías exigidas legalmente.

**La falta de firma de presidente y administrador en el acta no hace nula la misma, al ser defectos subsanables**

AP Madrid, Sec. 11.ª, 56/2020, de 19 de febrero  
SP/SENT/1050817

El recurso debe ser estimado parcialmente porque el Acuerdo impugnado infringe la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto a la sustitución de un acta por otra.

21. El Acuerdo impugnado se ajusta a la Ley y era incluso innecesario en el punto relativo a la ineficacia de "las dos versiones de acta" de las juntas de 1.3.2013. En efecto, "el acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario" (art. 19.3 LPH).

22. Precisamos que las actas no son constitutivas de los acuerdos. "El Libro de Actas constituye el mejor medio de prueba en cuanto que en él consten los acuerdos formados con las previsiones legales, pero la falta de constancia no implica la inexistencia del acuerdo, sino la necesidad de probarlo de una manera mucho más laboriosa y difícil. La expresión «se reflejarán» del art. 17 LPH no significa que se establezca una forma sustancial para la existencia y validez del acuerdo ni así puede entenderse por su trascendencia, sino una obligación a cumplir por los órganos rectores en beneficio de los comuneros, que pueden exigirles aquel

cumplimiento" (STS 1.ª rec. 374/1995, 7.10.1999 y juris. cit.). Además, "sobre la nulidad de un defecto formal, tales como la falta de las firmas de presidente y secretario de la comunidad, pueden ser defectos, pero no producen la nulidad de la Junta y de los acuerdos que contienen, y se subsanan cuando en una siguiente junta, se ratifica lo acordado en esta. Es decir, por falta de la diligencia de aquellas, no cabe anular la Junta y los acuerdos. No cabe que meros formalismos lleven consigo nulidades que perjudiquen a toda la comunidad" (STS 1.ª 212/2015, 20.4).

23. Ahora bien, el Acuerdo impugnado literalmente deja sin efecto "actas" y no acuerdos. Pero como no existe acta de los acuerdos que haya sido firmada conjuntamente por la presidenta y el secretario, sin perjuicio de posibles responsabilidades, la voluntad de la Comunidad no ha quedado formalmente reflejada en ningún documento que, por esto mismo, carecen de eficacia y carece de objeto dejar "sin efecto alguno las dos versiones de acta elaboradas por la anterior Secretaria-Administradora". No ha lugar a estimar la demanda y el recurso en este aspecto porque María presuponía y sostiene la eficacia de tales versiones anteriores, lo cual no es cierto (...).





## Delegación/Mandato

### No es nula la convocatoria a junta efectuada por el administrador en nombre del presidente, y no personalmente por este último

AP Cantabria, Sec. 2.ª, 318/2021, de 14 de julio  
SP/SENT/1109223

2. Sostienen los recurrentes que como quiera que solo el presidente puede convocar la junta de propietarios, al no haberlo hecho él personalmente sino quien decía ser administradora de la comunidad, que además no estaba confirmada en el cargo, la convocatoria no es ajustada a derecho. Pues bien, en efecto el art. 16 LPH dispone que es el presidente quien deben convocar la junta, al margen del supuesto en que por defecto del mismo lo hagan comuneros que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación, lo que no es del caso; pero que esto sea así no impide que el administrador, a quien corresponde la gestión ordinaria de la comunidad y actuar como secretario de la misma (art. 20 LPH), ejecute materialmente la convocatoria acordada por el presidente y sea él quien, en nombre del presidente, suscriba la convocatoria formal a los comuneros y remita las correspondientes citaciones; ninguna norma impide que el administrador actúe por orden del presidente en este aspecto, y así lo vienen entendiendo los tribunales de apelación (SS AA. PP. Madrid 19 marzo 2007 y 9 junio 2006, Cádiz 30 enero 2012) y esta misma de Cantabria en sentencia de 13 de Mayo de 2014. En el presente caso

así consta en la propia convocatoria (*"En nombre del presidente de la comunidad le convoco a la junta general extraordinaria"*).

3. Aunque el primero de los puntos del orden del día era la ratificación del acuerdo de contratar a la administradora, lo cierto es que esta ya había sido contratada conforme consta en el acuerdo adoptado en la junta anterior, de 11 de agosto de 2018, que no consta impugnado. Por tanto, la administradora ya lo era cuando realizó la convocatoria en nombre del presidente, y ningún defecto puede encontrarse en ello por razón de su nombramiento.

4. De todo lo anterior se desprende que la convocatoria de la junta fue correctamente realizada y que por consiguiente ninguna irregularidad concurre en los acuerdos adoptados por razón de la misma, como tampoco en el acuerdo adoptado sobre el punto primero del orden del día relativo a la confirmación del nombramiento de administradora. Por consiguiente, debe revocarse la sentencia de instancia que anuló dicho acuerdo y desestimarse la demanda en este punto.

### La firma del acta de la junta de propietarios por parte de un tercero por delegación del presidente constituye una mera irregularidad o defecto meramente formal que puede subsanarse y que no invalida los acuerdos adoptados en la junta

AP Valladolid, Sec. 1.ª, 140/2021, de 25 de marzo  
SP/SENT/1101037

En efecto, constituyendo el acta una mera documentación *ad probationem* de lo tratado y acordado en la junta y no un requisito constitutivo de los acuerdos, la firma del acta de la junta de propietarios por parte de un tercero por delegación del presidente, constituye, en el mejor de los casos, una mera irregularidad o defecto meramente formal que puede subsanarse en cualquier momento y que no invalida los acuerdos adoptados en la junta.

por medio de quien legítimamente la representante, y no parece incorrecto sostener que la firma podría extenderse por tercero legalmente apoderado al efecto.

Sea como sea, lo cierto es que, como bien dice la Juez *a quo*, el acta de litis recoge el resto de requisitos a que se refiere el art. 19.2 LPH, por lo que tiene plena validez y en nada puede afectar a la validez de los acuerdos que en la misma se reflejan.

Es más, cuando el presidente es una sociedad mercantil, como ocurre en el caso de litis, su actuación ha de realizarse



**En caso de ausencia del presidente, este no puede nombrar a un representante para que ejerza sus funciones**

AP Málaga, Sec. 6.ª, 645/2011, de 10 de diciembre

**SP/SENT/678497**

Es obligación del comunero que ostenta ese cargo asistir a la junta presidiéndola, y en casos de ausencia, vacante o imposibilidad del presidente, según lo establecido en el artículo 13.4 LPH, corresponde sustituirlo al vicepresidente, y no previendo la ley otras normas para los supuestos de ausencia de presidente y de vicepresidente, esta laguna no puede llenarse con la aplicación extensiva de lo establecido en el artículo 14.1 de la misma Ley para la asistencia de los comuneros a la Junta, como pretende la recurrente, posibilidad que ha sido correctamente denegada por la sentencia de instancia en cuanto que en el caso de litis el comunero que representaba a la comunera que en ese momento ostentaba el cargo de presidenta no ostentaba representación para asumir también el cargo y siendo por ese motivo impugnada la validez de la junta, el mismo debe prosperar, al tomarse en consideración la propia naturaleza asamblearia

de la Junta de propietarios, acto en el que estos expresan su decisión sobre los asuntos puesto a debate, y al amparo de la regulación legal del acuerdo de esas decisiones individuales, surge la voluntad comunitaria de la que la Junta es la portadora, brotando la decisión colectiva que ha de reunir para su eficacia el "quorum" que la ley determine convirtiéndose en la manifestación de la voluntad de la Junta, y como la Ley establece el carácter electivo de los cargos de presidente y vicepresidente, reside en esa voluntad común su designación, la que no puede ser burlada por decisión unilateral del presidente o vicepresidente a fin de que los sustituyan en las labores propias de su cargo un comunero que no ha sido elegido para ello en la correspondiente Junta, no tratándose este de un defecto de acta sino de un defecto de constitución de la propia junta que por ello deviene inválida.



# Legitimación

Legitimación - Activa - En beneficio de la comunidad - Es necesario acuerdo -  
No se requiere que sea específico

**La doctrina jurisprudencial establece la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, pero su interpretación no puede ser rigorista**

AP A Coruña, Santiago de Compostela, Sec. 6.ª, 54/2021, de 25 de marzo  
SP/SENT/1100352

La doctrina jurisprudencial establece la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta. Esta doctrina ha sido reiterada, con precisiones, en las sentencias 676/2011, de 10 de octubre, 204/2012, de 27 de marzo, 768/2012, de 12 de diciembre, 659/2013, de 19 de febrero, 757/2014, de 30 de diciembre y 622/2015, de 5 de noviembre, entre otras, con la salvedad de que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario.

Esa doctrina no puede ser interpretada de forma rigorista, exigiendo adiciones superfluas o fórmulas sacramentales que

no aportarían nada esencial a la expresión de la voluntad de la junta. Lo decisivo es que la voluntad de la Junta sea clara y que el presidente la haga realidad cuando ejercita las acciones en su nombre.

2. Con la demanda se aportó copia del acta de la Junta de Propietarios celebrada en febrero de 2018 en la que, después de liquidar la deuda de los propietarios morosos hasta la fecha de la Junta, se aprobó por unanimidad *"facultar al Presidente para exigir judicialmente las cantidades adeudadas por dichos vecinos, a cuyo fin podrá nombrar abogado y procurador si lo estima conveniente"*.

**Que se acuerde autorizar al presidente para representar a la comunidad en los asuntos que le afecten, a raíz de tratar la instalación de un trastero por otro comunero en una plaza de garaje, implica la existencia de autorización para demandar**

AP León, Sec. 1.ª, 38/2021, de 25 de enero  
SP/SENT/1089737

12. A la vista de las actuaciones, se desprende que el acuerdo de autorización a la Presidenta de la Comunidad para el ejercicio de la acción ha sido adoptado en el marco de una Junta General de la Comunidad de Propietarios demandante, la celebrada el día 26 de enero de 2018, figurando en el orden del día de la reunión un punto expresamente establecido para tratar sobre la cuestión; siendo así que en la citada junta se adopta el acuerdo unánime de autorizar a la presidenta a representar a la Comunidad en los asuntos que le afecten. Los términos del acuerdo son muy genéricos, pero no ofrece duda su conexión

con el punto del orden del día que se está discutiendo y su vinculación con el requerimiento previo, por lo que es evidente que la autorización concedida se refiere al ejercicio de la acción de cesación frente a la utilización del espacio común por la propietaria de la plaza de garaje. La declaración testifical de la entonces presidenta igualmente confirma el sentido del acuerdo de la junta de propietarios. Por tanto, concluimos que concurren todos los presupuestos de procedibilidad establecidos en el art. 7.2 LPH para el ejercicio de la acción, cuestionada por la parte apelante, desestimándose este motivo del recurso.



**Teniendo en cuenta que hay acuerdos comunitarios previos en los que queda clara la voluntad de la junta de reclamar judicialmente por los defectos constructivos, el presidente de la comunidad está legitimado para accionar judicialmente**

AP Lugo, Sec. 1.ª, 21/2021, de 25 de enero  
SP/SENT/1094211

En cualquier caso, con independencia de lo expuesto, y aun entrando en el análisis de la cuestión suscitada en el recurso, igualmente procede su desestimación, pues si bien la jurisprudencia mantiene la necesidad de un previo acuerdo de la Junta de Propietarios que venga a autorizar al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de la misma, sin embargo dicha exigencia hay que entenderla susceptible de modulación, no exigiéndose un acuerdo expreso de la Junta de Propietarios cuando de las circunstancias del caso quepa desprender de manera clara que la voluntad de la Junta fue la de consentir la reclamación, En este sentido, por ejemplo, la STS 422/2016, de 24 de junio, en un caso de inexistencia de específico acuerdo expreso, sentencia que viene a estimar cumplimentada dicha exigencia, terminando por concluir que *"ha de entenderse suficientemente cumplido el requisito de la autorización expresa al presidente de la comunidad para demandar al hoy recurrente, ya que lo contrario supondría exigir adiciones superfluas o fórmulas sacramentales que no aportarían nada esencial a la expresión de la voluntad de la junta"*.

Y en nuestro caso concurren un conjunto de circunstancias que permiten considerar la existencia de autorización por parte de la Junta de Propietarios al Presidente de la Comunidad para la reclamación que ahora nos ocupa, pues si observamos el Libro de Actas de la comunidad que se aportó con la demanda (cuyos acuerdos se transcriben en la misma),

advertimos que el problema de los defectos constructivos fue tratado en diversas Juntas, con remisión a la entidad demandada de varios requerimientos de subsanación de los defectos (documentos 9 y 10), y procediéndose por la comunidad de propietarios a la designación de un abogado y un perito. Y en la Junta de Propietarios de 26 de mayo de 2015 vemos que el apartado 5.º del orden del día versa sobre *"Reclamación y estado de los defectos de construcción"*, acordándose textualmente por la Junta en relación con dicho apartado 5.º lo siguiente: *"Se muestra a la comunidad de propietarios el informe de los desperfectos presentado por el arquitecto. Además se explica que la documentación de dicha comunidad ha sido entregada al abogado Don Pablo Vigo, para proceder a la reclamación de los mismos"*.

Consideramos que el citado acuerdo de la Junta de 26 de mayo de 2015 pone claramente de manifiesto la voluntad de la comunidad de propietarios de reclamar judicialmente por los desperfectos existentes en el edificio, máxime si interpretamos dicho acuerdo en el contexto de los acuerdos anteriores de la Junta de Propietarios, en los que, como ya dijimos, se designó abogado y perito, y se requirió a la entidad demandada para la ejecución de las obras precisas para evitar los daños por inundación en el sótano y a indemnizar a la comunidad de propietarios de todos los daños causados, con expresa advertencia en el requerimiento de que transcurridos 15 días sin ejecutarse las obras, se procedería a la reclamación judicial.

**Autorizando la comunidad al presidente para llegar a un acuerdo sobre las rejas instaladas en el local y si el resultado negativo, iniciar acciones legales, ello lleva implícita la autorización al presente para interponer la correspondiente demanda**

AP Madrid, Sec. 9.ª, 549/2020, de 23 de noviembre  
SP/SENT/1083746

Del examen de los autos se deduce que la comunidad de propietarios, con relación a las barras o protecciones instaladas en las ventanas del local propiedad de la entidad demandada, ya adoptó un acuerdo inicial en la junta de 24 de diciembre de 2013, que si bien se entendía que no estaban acordes con las normas de la propia comunidad, y por lo tanto no se autorizaba la instalación de las rejas, en la forma llevada a cabo en el local se votó expresamente que no se ejercitarían acciones judiciales por este motivo, pero en la junta de 21 de septiembre de 2015, se volvió a tratar este tema, junta en la que se volvió a recordar que dichas rejas estaban instaladas no respetando la forma y requisitos por los que la comunidad había aprobado que

puieran instalarse, por lo que la finalidad de la comunidad no era tanto la retirada de las rejas, sino que estas se adaptaran a esa forma, habiendo aprobado por unanimidad el acuerdo siguiente: *"que la junta se reuniera con los inquilinos del local a fin de llegar a una solución amistosa que no perjudique a ninguna de las partes, y en el caso de no llegar a una solución se procedan a iniciar las acciones legales oportunas"*.

También ha quedado acreditado en los autos que a instancia de la comunidad de propietarios se celebró un acto de conciliación el día el 19 de octubre de 2016, sin que se llegara a un acuerdo entre la comunidad y la propietaria del local.



Por lo tanto de los hechos que se declaran probados existe un acuerdo de la Comunidad de propietarios firme, pues no consta su impugnación, en el que se acuerda de forma expresa y unánime de la comunidad no permitir que esa situación irregular de las rejas se mantenga en el tiempo, pretendiendo dar una solución a dicha cuestión, entre ellas previa negociación con los propietarios del local, y si dichas negociaciones no fructificaran, también se acuerda por unanimidad el iniciar acciones judiciales, de lo que se deduce que la comunidad habiendo intentado con la sociedad propietaria del local llegar al acuerdo, en base a lo aprobado en la

junta, acuerdo que se intentó a través de un acta de conciliación, en el que no hubo acuerdo con la propietaria del local, y dado que en ese caso la comunidad había también aprobado el ejercicio de las acciones legales, dicho acuerdo deber entenderse que lleva implícito que el presidente pueda en nombre de la comunidad de propietarios ejercitar las acciones correspondientes para la retirada de las rejas, puesto que es el presidente el que en su condición de legal representante de la comunidad de propietarios, es el que puede y debe en cumplimiento de ese acuerdo instar la acción judicial correspondiente.

**Legitimación - Activa - En beneficio de la comunidad - Es necesario acuerdo - Es necesario un acuerdo específico**

**Que se acordara en junta estudiar la posibilidad de demandar por defectos constructivos no implica que se autorizara al presidente para interponer la demanda, por lo que no hay legitimación activa para ejercitar la acción**

AP Madrid, Sec. 13.ª, 111/2021, de 26 de abril  
SP/AUTRJ/1104833

La STS n.º 422/2016 de 24 de junio, dictada en el recurso de casación n.º 458/2014 fija la doctrina del TS sobre la necesidad de que el presidente de la comunidad de propietarios esté autorizado previamente por la junta de propietarios de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, salvo que actúe como copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario, y así en su fundamento de derecho cuarto dice:

*"CUARTO. Como concluye la reciente sentencia 622/2015, de 5 de noviembre, es pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala (reiterada, con precisiones, en las sentencias 676/2011, de 10 de octubre, 204/2012, de 27 de marzo –ambas citadas por el recurrente–, 768/2012, de 12 de diciembre, 659/2013, de 19 de febrero, y 757/2014, de 30 de diciembre) que declara la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario.*

*Según esta doctrina, aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (art. 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas*

*impagadas (art. 21 LPH), esta sala ha entendido que no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que la citada STS de 27 de marzo de 2012 considera comprendida precisamente «la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes». Es decir, pese a que la Ley de Propiedad Horizontal reconozca al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, la jurisprudencia ha matizado que «esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias» (sentencia 659/2013, de 19 de febrero, citada por la más reciente 622/2015, de 5 de noviembre)".*

Las alegaciones de la parte actora, sobre esta cuestión que han sido transcritas, en modo alguno desvirtúan lo razonado por el Juez a quo ni acredita la autorización de la comunidad de propietarios para interponer la demanda que da lugar al presente procedimiento, ni se aporta la autorización de la junta autorizando al presidente el ejercicio de acciones en defensa de la comunidad para reclamar a los demandados por los defectos en la edificación de la comunidad.

El motivo se desestima.



**Que se autorice al presidente a otorgar poderes no equivale a autorizarle para el ejercicio de cualquier acción, por lo que el presidente no está legitimado para accionar cuando no hay acuerdo al respecto**

AP Zaragoza, Sec. 4.ª, 317/2019, de 16 de diciembre

**SP/SENT/1056537**

A partir de aquí es evidente que el recurso no puede prosperar pues:

(i) Autorizar a otorgar poderes no es equiparable a autorizar a ejercitar acciones para un específico supuesto,

(ii) la certificación del acuerdo que autoriza esos poderes para "*la defensa de los intereses de la comunidad se refiere al 10 de mayo de 2016*", mientras que lo adeudado y ahora reclamado está certificado el 12 de marzo de 2018, y la deuda más antigua contenida en esa certificación es de octubre de 2016 (380,66 € por recibos de agua).

(iii) No se trata de que se refiera la acción judicial a una cuestión de mayor o menor entidad. Es un tema referido sí a las obligaciones de cada comunero pero para el que específicamente se exige acuerdo de la junta de propietarios (art. 21.1 LPH). Con más razón para un declarativo.

(iv) No es exacto que en la oposición se alegara solo un problema de poder de representación del procurador. Se denuncia también un problema de falta de legitimación al no estar amparada su actuación por una decisión de la junta.

**El acuerdo de contratar un abogado no equivale a autorizar expresamente al presidente de la comunidad a ejercitar las acciones correspondientes por defectos constructivos frente a la constructora y promotora**

AP Guipúzcoa, Sec. 2.ª, 83/2018, de 19 de febrero

**SP/SENT/960465**

Por otra parte, si somos estrictos, el acuerdo aprobado no tiene por objeto autorizar al presidente a reclamar judicialmente, sino la contratación de un abogado (aunque cabe entender que, si se decide contratar un abogado para formular reclamación judicial, como sucede en el presente caso, ello obedece a la voluntad de la comunidad de propietarios de acudir a los tribunales y debe entenderse implícitamente concedida autorización a aquel) y, por otra, la reclamación se ciñe a los daños del edificio no de las viviendas (aun cuando en la demanda se interesa el pintado de paredes interiores de las viviendas), respecto de los que únicamente se dispone que cada vecino presentará a su seguro, si procediera, el arreglo.

Tampoco cabe subsanar el defecto con invocación de una junta celebrada el 26 de octubre de 2017, esto es, una vez dictada la sentencia de primera instancia, en la que 11 de los 16 copropietarios deciden por unanimidad confirmar su decisión de autorizar al presidente para reclamar contra el promotor de la edificación. Por efecto de la litispendencia, que se produce desde la interposición de la demanda, si esta es admitida (art. 410 LEC), no cabe con posterioridad, modificar o completar la autorización conferida al presidente de la comunidad de propietarios para entablar el procedimiento.

**Legitimación - Activa - En beneficio de la comunidad - Es necesario acuerdo - Validez del acuerdo aunque se haya impugnado**

**Aunque el acuerdo por el que se autorizaba al presidente para demandar por el cerramiento instalado fue impugnado, este tiene legitimación activa para interponer la demanda, al no haberse solicitado la suspensión de dicho acuerdo**

AP Málaga, Sec. 4.ª, 731/2018, de 26 de noviembre

**SP/SENT/989975**

Pues bien consta en las actuaciones que D.ª Clemencia, impugnó ciertos puntos del orden día, de la junta celebrada el día 20 de marzo de 2014, dictándose sentencia, en

fecha 17 de marzo de 2016, declarando nulos ciertos acuerdos, entre ellos la no inclusión en el orden del día, para su votación la autorización o no de la instalación de cortinas de cristal



tipo Lumon® en las terrazas de la urbanización. En fecha 17 de marzo de 2017, se celebra junta ordinaria de la comunidad de propietarios, constando en el acta en el punto 6, que se señalan los puntos solicitados por D.ª Clemencia, como consecuencia de lo acordado en la sentencia anteriormente citada, y entre ellos el punto "g", tenía por objeto "Aclarar, admitir y acordar la instalación de cortinas de cristal tipo Lumon® 2, en las terrazas de la Urbanización". Votándose dicha petición y acordándose por mayoría no autorizar los cerramientos tipo "Lumon®". Por lo tanto, y a tenor de lo expuesto, no tiene razón la parte recurrente, ya que en el

acta de 20 de marzo de 2014, se acordó emprender acciones judiciales contra los Sres. Apolonio y Rosana por el cierre de su terraza, siendo tal acuerdo ejecutable, aunque fuese impugnado, salvo que en el procedimiento en que se instó la nulidad se hubiera solicitado por otro sí la suspensión de los acuerdos impugnados, y el Juzgado lo hubiese adoptado. No constando dicha petición. Luego sí estaba legitimado el presidente para ejercitar la acción, ya que la demanda se interpuso el día 15 de abril de 2015. Por lo que se desestima la excepción de falta de legitimación activa.

**Legitimación - Activa - En beneficio de la comunidad - Es necesario acuerdo - La falta de presentación del acta del acuerdo es un defecto subsanable**

**La Sala considera que el manifiesto error en la aportación del acuerdo para entablar acciones judiciales en nombre de la comunidad es un defecto que puede –y fue– ser subsanado con la aportación del acta correcta**

AP Barcelona, Sec. 13.ª, 38/2019, de 28 de enero  
**SP/SENT/990628**

La Sala considera que el manifiesto error en la aportación del acuerdo para entablar acciones judiciales en nombre de la comunidad es un defecto que puede –y fue– ser subsanado con la aportación del acta correcta.

En este sentido el Tribunal Constitucional ha declarado que los órganos judiciales deben llevar a cabo una ponderación de los defectos que adviertan en los actos procesales de las partes, guardando la debida proporcionalidad entre el defecto cometido y la sanción que debe acarrear, procurando siempre que sea posible la subsanación del defecto, favoreciendo la conservación de la eficacia de los actos procesales y del proceso como instrumento para alcanzar la efectividad

de la tutela judicial (Sentencias números 163/1985, 117/1986, 140/1987, 5/1988, 39/1988; 57/1988 y 164/1991); incluso el TS en sent. de 20 de octubre de 2004, viene a poner de relieve que la falta de poder por el Presidente en cuanto no ostente autorización de la Junta no afecta a la legitimación activa, sino que se cataloga como insuficiencia de poder, y por ende es un requisito subsanable.

En todo caso, en la demanda se especifica el acta correcta y su fecha, en que se identifica el acuerdo, e incluso se designa el libro de actas, aunque, por error, se aporta otra de otra fecha que no tiene nada de ver (lo que pudo ser apreciado por el Juzgado para su subsanación).

**Legitimación - Activa - En beneficio de la comunidad - Es necesario acuerdo - La falta de acuerdo no es un defecto subsanable**

**No es subsanable a posteriori tras la presentación de la demanda la falta de acuerdo que autorice al presidente a reclamar a la comunidad de propietarios del garaje las cuotas de contribución al sostenimiento de los elementos y servicios comunes**

AP Alicante, Sec. 5.ª, 41/2021, de 2 de febrero  
**SP/SENT/1101441**

No cabe alegar en contra de lo expuesto la autorización en el artículo 19 de los Estatutos al Presidente para el ejercicio de acciones judiciales, sin más requisitos que dar cuenta a la Comunidad en la primera junta ordinaria o extraordinaria, cuando dicha prueba no fue admitida en la instancia, ni en esta alzada, no estimando subsanable al amparo de lo

dispuesto en el artículo 231 de la LEC al no tratarse de una falta de acreditación procesal sino de legitimación *ad causam*, que debe ser acreditada en la demanda.

En cuanto a la subsanación de dicho requisito, es criterio de esta sala que solo cabe la subsanación del requisito de



procedibilidad con la aportación posterior de certificado acreditativo de la existencia de un acuerdo previo, pero nunca del propio acuerdo con su adopción posterior. Y ello toda vez que el art. 413.1 LEC indica que, a salvo las excepciones que en el mismo precepto se contemplan y que no son aquí al caso, no se tendrán en cuenta en la sentencia las innovaciones que, después de iniciado el juicio, introduzcan las partes o terceros en el estado de las cosas o de las personas que hubiere dado origen a la demanda.

En el propio artículo de D. Víctor sobre la subsanabilidad de la falta de aportación con la demanda del acuerdo de la junta autorizando al presidente ejercer acciones judiciales, publicado en la Revista de Derecho inmobiliario, que cita la apelada, se concluye que *"debe apostarse por la posibilidad de su subsanabilidad. Y así lo admite la AP Castellón, Sección 3.ª, sentencia 290/2008 de 13 junio 2008, rec. 41/2008 que recuerda que es contrario a la economía procesal exigir que se tenga que volver a iniciar el procedimiento judicial cuando no se evidencia una actuación contraria al interés comunitario, ni opuesta a la voluntad de la comunidad. En este sentido consideramos que así se desprende de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de Octubre de 2004, ya que en la misma se señala que la falta de autorización de la comunidad lo que supone es que el presidente carece de poder de la comunidad y*

*también se recoge que se trata de un vicio (ausencia de poder) perfectamente subsanable",* indicando, no obstante: *"pero lo que sí debemos entender es que la subsanación se permite con respecto a la aportación de la certificación del acuerdo que se adoptó antes de aportar la demanda, pero no valdría la subsanación si el acuerdo no estaba aportado en ese momento y lo que se pretende es celebrar una junta después de la demanda para «subsananar» su no aportación".*

En el presente caso, con anterioridad a la presentación de la demanda, el Presidente de la Comunidad tan solo se encontraba autorizado por la Junta para reclamar la deuda correspondiente a los gastos comunes, pero no la derrama extraordinaria, por la que no se habían emitido los recibos y no se encontraba liquidada. De hecho, en la Junta de fecha 7 de junio de 2019 se hace constar que *"por mayoría se aprueba ratificar la demanda interpuesta contra la comunidad del garaje DIRECCIÓN 000 que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Benidorm con el número de autos 257/19 y en concreto por las cuotas extraordinarias reclamadas en el mismo, convalidando con ello la falta de autorización inicial a la Presidenta para reclamar por estos conceptos".* Dicho acuerdo, que confirma la falta de autorización del presidente para reclamar, no resulta suficiente, por lo expuesto en las anteriores consideraciones jurídicas, para entender subsanado el defecto de procedibilidad existente.

### Legitimación - Activa - En beneficio de la comunidad - No es necesario acuerdo

#### **Que el presidente no cuente con acuerdo de la junta para demandar a los cargos ilegítimamente nombrados no elimina su legitimación, dada la excepcional situación**

AP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 4.ª, 342/2019, de 16 de septiembre  
SP/SENT/1035111

Respecto al asunto del defecto de legitimación activa de Jesús Miguel para demandar en nombre de la comunidad como presidente sin contar con la autorización previa de la misma, es cierto que la jurisprudencia que se cita en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia recurrida establece con carácter general la necesidad de contar con esa autorización, salvo aquellos casos en que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario, y que no se trata de un defecto subsanable. Sin embargo, en casos como el presente (en que no solo porque se actúa de forma flagrante fuera del marco legal, sino porque la actuación de dos juntas directivas en nombre de la misma comunidad crea problemas graves a la comunidad afectada

en su relación con terceros), las exigencias formales no pueden llevarse al límite de permitir la consolidación de vías de hecho y crear un caos en el funcionamiento de la comunidad de propietarios. Por ello, consideramos que está justificada una actuación urgente por parte de los órganos comunitarios que se han venido considerando legítimos hasta el momento de surgir la contienda, existiendo la posibilidad, como ha ocurrido en el presente caso, de convalidar esa actuación urgente mediante un acuerdo posterior de la junta en que se autoriza al presidente a ejercitar acciones legales, máxime cuando el presidente actuó en defensa de la legalidad y de la legitimidad de su nombramiento, lo que también le afectaba personalmente.





**Acreditada la intención de la junta de reclamar las cuotas comunitarias impagadas a los morosos, el presidente está legitimado para ejercitar la acción correspondiente, aunque no conste acuerdo expreso**

AP Madrid, Sec. 11.ª, 322/2019, de 13 de septiembre  
SP/SENT/1028630

Pues bien, teniendo en cuenta lo anterior y tras el examen minucioso de las copias de las actas de las Juntas Ordinarias de la Comunidad de propietarios accionante, que obran en las actuaciones, resulta que en el acta de la reunión de fecha 25 de marzo de 2012, que se presentó en el acto de la audiencia previa como documento n.º 1 se observa en el punto 4 que se aprobó por unanimidad el punto del Orden del día que allí se discutió referido a la Certificación de deuda de morosos conforme a las cantidades que figuraban en el Anexo II, entre los que figuraba el codemandado D. Octavio.

Asimismo constan como documentos n.º 76 y 77 de la demanda comunicación remitida al hoy codemandado D. Octavio por la Comunidad de propietarios, reclamándole la deuda existente a 14 de febrero de 2012; asimismo como documentos n.º 78 a 80 el intento de notificación de la deuda existente a 28 de septiembre de 2016, que a pesar de ser remitida por correo certificado, no fue recogida por los demandados, siendo devuelta por sobrante; e igualmente resulta tanto de los documentos números 81 y 82 de la demanda y del testimonio del conserje de la Comunidad –Sr. Benigno–, que el mismo intentó otro requerimiento extrajudicial de la deuda existente a 4 de enero de 2017, que tampoco pudo entregarse a los demandados; finalmente de los documentos números 83 a 85 de la demanda se desprende

que el certificado de deuda emitido por el Administrador de fincas de la Comunidad, por el importe reclamado en las presentes actuaciones, fue publicado en el tablón de anuncios de la Comunidad.

A todo lo anterior debe añadirse que según resulta del documento n.º 3 de los aportados por la parte actora en el acto de la audiencia previa celebrada, consistente en copia del acta de la Junta General ordinaria celebrada el 22 de octubre de 2017, en su punto 8.º se aprobó la deuda de los recibos pendientes de los propietarios deudores relacionados en el Anexo que se indica, entre los que se encuentran los demandados, al objeto de expedir el correspondiente certificado de deuda para su reclamación vía judicial.

De todo lo anterior cabe concluir, que en una interpretación integradora y sistemática de lo acordado en las Juntas de propietarios referidas, la voluntad de la misma fue demandar a los hoy demandados, como propietarios de la vivienda.

La Sentencia de la Sección 20.ª de esta Audiencia Provincial, de fecha 9 de septiembre de 2013, viene a considerar que no es preciso un acuerdo para accionar en términos de autorización rigurosa o formal, cuando conste la voluntad de la Comunidad de propietarios de ejercitar acciones judiciales.

**El presidente tiene legitimación para accionar en beneficio de la comunidad cuando existe acuerdo no impugnado en el que se denota la intención inequívoca de la comunidad de reclamar al comunero aun sin autorización expresa al presidente**

AP Madrid, Sec. 14.ª, 245/2018, de 17 de julio  
SP/SENT/972302

Es cierto que la validez de los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios exige la previa mención del acuerdo entre los puntos del orden del día difundidos mediante la convocatoria dirigida a los copropietarios. Y que, en el supuesto enjuiciado, no se incluyó en el orden del día ninguna mención al otorgamiento de autorización al Presidente de la Comunidad para litigar por los daños materiales controvertidos. Sin embargo, es igualmente cierto que ni la demandada, ni otros conductores, han ejercitado acciones de impugnación del referido acuerdo de autorización, adoptado en Junta de 16 de Marzo de 2015, y que fue conocido por Campauto, como mínimo, al practicarse el emplazamiento el 5 de Septiembre de 2016. Desde entonces ha transcurrido con exceso el plazo máximo de un año que establece el art. 18 LPH para la impugnación judicial de acuerdos, que pudo plantearse sin obstáculo durante la

tramitación del presente procedimiento. Al no haberse ejercitado acción de impugnación, el acuerdo ha devenido firme y consentido, pese a no estar comprendido en el orden del día.

Mediante dicho acuerdo se estima cumplimentada la autorización a que se refiere el art. 13 LPH, pues lo relevante es la voluntad de los copropietarios de ejercitar una acción judicial determinada, que concurre en el supuesto enjuiciado. La decisión de plantear la acción en forma directa, por el Presidente de la Comunidad, o alternativamente por el cauce del art. 43 LCS; litigando la aseguradora, es una cuestión de estricta técnica procesal que no desvirtúa la voluntad manifestada de los copropietarios de formular una pretensión ante los tribunales, que en definitiva es lo exigido en el régimen de propiedad horizontal.



Legitimación - Activa - En beneficio privativo - Es necesario el consentimiento de los propietarios

**El presidente de la comunidad está legitimado para interponer acciones judiciales por los defectos constructivos que afectan también a los elementos privativos cuando consta autorizado por los propietarios**

AP Alicante, Elche, Sec. 9.<sup>a</sup>, 315/2018, de 22 de junio  
SP/SENT/980823

Con respecto a la legitimación de la Comunidad de Propietarios para ejercitar acción en su nombre respecto a vicios constructivos que afectan a cada propietario, el Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de abril de 2013, reiterada entre otras en Sentencia de 24 de octubre, recoge la doctrina de la Sala respecto de tal cuestión, señalando "Dice la sentencia de 18 de julio de 2007, y reproducen las posteriores de 30 de abril de 2008 y 16 de marzo de 2011, en línea con la jurisprudencia contenida, entre otras, en la Sentencia de 8 de julio de 2003, que las Comunidades de Propietarios, con la representación conferida legalmente a los respectivos Presidentes, ex artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, gozan de legitimación para demandar la reparación de los daños causados tanto a los elementos comunes como a los privativos del inmueble -STS de 26 de noviembre de 1990-, y no puede hacerse por los extraños discriminación en punto a si los distintos elementos objetivos son de titularidad dominical privada o común, pues tal cuestión queda reservada a la relación interna entre los integrantes subjetivos de esa Comunidad -STS de 24 de septiembre de 1991-, sin perjuicio, por ello, de las obligaciones del Presidente de responder de su gestión -SSTS de 15 de enero y 9 de marzo de 1988-, pero cuya voluntad vale como voluntad de la Comunidad frente al exterior -STS de 20 de abril de 1991-". En definitiva, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen. Lo anterior deriva de las peculiaridades de que gozan las facultades de representación conferidas legalmente a los Presidentes

de las Comunidades de Propietarios. Declarando, incluso, entre otras, las Sentencias de 20 y 31 de diciembre de 1996, que "el Presidente no necesita la autorización de la Junta para intervenir ante los Tribunales, cuando ejercite una pretensión en beneficio para la Comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la Ley, o que exista, como puntualizan las Sentencias de 3 de marzo de 1995 y 16 de octubre de 1996, una oposición expresa y formal". Existe por tanto, en la jurisprudencia la presunción de que el Presidente está autorizado mientras no se acredite lo contrario -Sentencia 2 de diciembre de 1989-, sin que haya razón alguna para reducir tal autorización a los "vicios y defectos de construcción", *strictu sensu* considerados, por afectar también el interés de la Comunidad a los incumplimientos contractuales afectantes a viviendas en particular (SSTS 10 de mayo 1995; 18 de julio 2007). Reiterando el Alto Tribunal dicha doctrina en Sentencia de 7 de octubre de 2015, señalando que "A la vista de esta doctrina no existe óbice para que el presidente, conforme establece el art. 13 de la LPH represente a la comunidad, incluso en el ejercicio de las acciones relativas al cumplimiento del contrato dado que se sustentan en la existencia de menoscabos en el objeto entregado, que en este caso se refieren a la fachada del edificio y como tal, elemento común".

Parece pues evidente la legitimación de la comunidad para actuar en el proceso defendiendo intereses de comuneros perjudicados por lo que consideran defectos constructivos. Pero es que además los defectos constructivos aun repercutiendo en las viviendas se producen en elementos comunes.

**El presidente de la comunidad está legitimado para ejercitar acción de incumplimiento contractual por los vicios constructivos cuando consta autorización de los comuneros para reclamar por los defectos privativos**

AP Vizcaya, Sec. 5.<sup>a</sup>, 192/2018, de 7 de junio  
SP/SENT/975251

Por lo que se refiere a la acción de incumplimiento del contrato de compraventa, la sentencia apelada desestimó la demanda al considerar la Juzgadora a quo que existía una falta de legitimación activa del Presidente de la Comunidad para deducir dicha acción contra la Promotora-vendedora, estimando que la legitimación para el ejercicio de dicha acción por incumplimiento contractual correspondía a cada uno de los propietarios individuales que habían suscrito los

correspondientes contratos de compraventa, sobre todo cuando no constaba debidamente acreditado que todos los propietarios hubieran autorizado al Presidente de la Comunidad para declarar dicha acción de incumplimiento contractual, y a la que ninguna referencia se hacía en el Acta de la Junta General Ordinaria de la Mancomunidad de Garajes de 16 de noviembre de 2016 en la que se acordó acudir a la vía judicial, ni en el Acta de la Junta General de constitución de



la Mancomunidad de Garajes de 30 de mayo de 2006 y cuando ni siquiera constaban incorporados a los autos los referidos contratos de compraventa, pero esta postura, en el parecer de la Sala que ahora resuelve, no resulta admisible, considerando por el contrario, que el Presidente de la Mancomunidad de Garajes DIRECCIÓN 000 NÚM. 028 - NÚM. 025 - NÚM. 029 - NÚM. 030 - NÚM. 001 - NÚM. 002 - NÚM. 003 - NÚM. 031 - NÚM. 032 y NÚM. 033 de Retuerto está perfectamente legitimado para el ejercicio de la acción de responsabilidad contractual interpuesta en la demanda.

En efecto, consta acreditado que en la Junta General Ordinaria de 16 de noviembre de 2010 se acordó por unanimidad de todos los asistentes acudir a la vía judicial contra la totalidad de los responsables, intervinientes en el proceso de la edificación, siendo doctrina reiterada de la Sala Primera del Tribunal Supremo que el Presidente de la Comunidad de Propietarios está plenamente legitimado para la reclamación de los daños producidos en los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios así lo autoricen, existiendo la presunción de que se está autorizando mientras no se acredite lo contrario.

### **El presidente no está legitimado para reclamar los daños causados en un vehículo propiedad de un propietario**

AP Burgos, Sec. 2.ª, 340/2013, de 19 de diciembre  
SP/SENT/750717

Ahora bien, la legitimación de la Comunidad de Propietarios y del Presidente para reclamar daños producidos no en elementos privativos del inmueble, sino en bienes privativos de un Comunero relacionados con defectos del inmueble (privativo o comunes), exigiría cuando menos una autorización expresa del Comunero, bien previa al litigio, o al menos manifestada en el curso del proceso.

Teniendo en cuenta que los daños que se reclaman se producen en un bien de titularidad privativa exclusiva de un Comunero (un vehículo), no son daños de un elemento privativo del inmueble; para entender legitimado al Presidente de la Comunidad de Propietarios se requiere una autorización expresa, que en el caso de autos no consta.

En el caso de autos, ni consta autorización expresa previa al Proceso de D.ª Daniela, propietaria del vehículo BMW, a la Comunidad o a su Presidente para reclamar por los daños del vehículo; ni tampoco durante el proceso la Sra. Daniela ha manifestado su conformidad con la reclamación del importe de la factura expedida a nombre de la Sra. Daniela y reclamada en esta litis por la Comunidad de Propietarios.

Los Presidentes de la Comunidad de Propietarios, si bien les asiste la facultad de representar a la Comunidad en juicio y fuera del mismo, otorgada con carácter especial por la Ley (artículo 13 Ley Propiedad Horizontal); representación que la Jurisprudencia ha entendido lleva implícita la de todos los cotitulares de edificio en relación a los intereses afectantes a los elementos privativos del mismo; sin una autorización expresa de los Comuneros no cabe extenderla a la defensa de bienes privativos de estos.

### **Legitimación - Activa - En beneficio privativo - No es necesario el consentimiento de los propietarios**

**Dado que en la junta de propietarios se facultó al presidente para reclamar por la totalidad de los defectos constructivos existentes en el edificio, está legitimado para reclamar respecto de los elementos privativos**

AP Pontevedra, Vigo, Sec. 6.ª, 229/2019, de 13 de mayo  
SP/SENT/1010795

En el acta de la Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios demandante celebrada el 10 de febrero de 2015 (documento n.º 7 de la demanda) se adopta el acuerdo de demandar a la promotora por las deficiencias existentes en el edificio en base al informe redactado por don José Carlos. La parte demandada alega que el informe pericial al que se hace referencia no es el de febrero de 2017 aportado con la demanda sino al de noviembre de 2014, que se aporta como documento n.º 7 de la contestación a la demanda. Del examen de este informe se observa que en el mismo se reseñan las obras de

reparación en edificio de viviendas y se desglosan los daños y sus valoraciones en dos apartados: obras exteriores y obras en viviendas, y en el punto 3.5 se reseñan las viviendas en las que el perito ha constatado la existencia de daños.

En la reciente STS de 21 de marzo de 2019, con cita de la STS de 16 de junio de 2017 ya invocada por la juez *a quo*, se indica que hay que valorar si del contenido de las actas se deduce con claridad que el presidente estaba facultado por los comuneros para reclamar judicialmente en base a los daños



existentes en los elementos privativos, ya que *"limitar las competencias del presidente, cuando los comuneros le han conferido su representación, introduce una innecesaria distorsión que perjudica los intereses de la comunidad y de cada uno de sus comuneros, siendo de indudable interés para la comunidad que se litigue bajo una misma representación, cuando el presidente tiene un mandato conferido con la necesaria extensión"*.

Como hemos indicado, en el acta de la Junta de 10 de febrero de 2015 existe una remisión a las deficiencias y daños

reseñados en el informe pericial de don José Carlos –que incluyen algunas que afectan a viviendas–, el cual sirvió de base a la consulta efectuada al letrado demandante, y en base a aquel informe este profesional apuntó la posibilidad de ejercitar acciones judiciales contra la promotora. En la Junta se facultó al Presidente para otorgar poderes suficientes a los profesionales jurídicos para adoptar las medidas judiciales precisas, lo que incluye todos los elementos, comunes y privativos, que se reseñaban en el citado informe.

**La comunidad tiene legitimación activa para reclamar por los defectos constructivos, tanto en elementos comunes como privativos, cuando la autorización de la junta era para reclamar por todos los daños**

AP Barcelona, Sec. 17.ª, 784/2018, de 8 de noviembre  
SP/SENT/979434

También ha quedado acreditada la legitimación activa de la actora, por cuanto en la Junta de 3 de agosto de 2013 se facultó al Presidente para interponer la demanda por los defectos de construcción existentes, haciendo referencia al informe técnico, elaborado en Noviembre de 2012 por el Arquitecto contratado por la Comunidad, que es el acompañado a la demanda, por lo que no hay duda de que la autorización era para demandar todos los daños que en el mismo se relacionan.

Y las Comunidades de Propietarios, con la representación conferida legalmente a los Presidentes, conforme al artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, gozan de legitimación para demandar la reparación de los daños causados, tanto los que afectan a elementos comunes, como por daños a elementos privativos, sin poder discriminar su legitimación para demandar por tratarse de unos u otros, pues así lo ha venido indicando el Tribunal Supremo (STS 30 Abril 2008, 16 de Marzo del 2011 y las que citan).

**Legitimación - Activa - Interés propio**

**No constando en la demanda que la demandante accionara en su propio nombre, constando solo hacerlo como presidenta de la comunidad, no tiene legitimación activa para ello al no estar autorizada por el resto de la comunidad**

AP Las Palmas, Sec. 5.ª, 266/2019, de 3 de junio  
SP/SENT/1017806

El recurso no puede prosperar al no actuar la presidenta de la comunidad actora en el presente procedimiento en calidad de propietaria. Ciertamente en el acto de la audiencia previa el letrado de la actora, al efectuarse el traslado por la excepción planteada de contrario, expuso que:

*"Entendemos que dicha excepción debe decaer al actuar mi representación con doble cualidad, Señoría; en nombre propio tal y como figura en el encabezado de la demanda como a su vez en calidad de Presidenta de la Comunidad. Quisiéramos recordar, Señoría, que se trata de una Comunidad (compuesta) de dos personas con cuota de participación del 50 % cada una de ellas, por lo que nunca sería posible alcanzar la mayoría necesaria para lograr el acuerdo de la comunidad para accionar en defensa de sus intereses,*

*y nunca existiría autorización para accionar en defensa de los intereses de la Comunidad y por lo tanto se dejaría a la actora en la más absoluta indefensión. Por lo tanto la actora litiga tanto como copropietaria del 50 % de las cuotas comunitarias así como presidenta de la Comunidad en la que ha recaído este año este cargo"*.

La Sala considera, sin embargo, que tales alegaciones no pueden afectar a la demanda interpuesta pues de lo contrario, de aceptarse, ello supondría una mutación de la parte litigante. En el encabezado de la demanda no se expresó que doña Leocadia actuará "por sí" y como Presidenta de la Comunidad, sino tan solo como Presidenta da Comunidad. De hecho en el fundamento II de la propia demanda se hizo remisión expresa a los arts. 6 (¿?) y 13.3 LPH,



siendo que este último se refiere a la representación de la comunidad en la persona de su presidente. Que la demanda se interpuso en nombre exclusivo de la Comunidad se constata cuando se realiza el otorgamiento de poder *apud acta*

al manifestarse que *"actúa en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCIÓN 000, N.º 000 según consta en el acta de constitución de la comunidad de fecha ...*

**Siendo el propio presidente de la comunidad quien impugna los acuerdos, la representación de la comunidad en el procedimiento debe ostentarla cualquier otro propietario en defecto de vicepresidente, pero no el administrador no propietario**

AP Baleares, Sec. 3.ª, 49/2016, de 26 de febrero  
**SP/SENT/848605**

Se plantea la compleja cuestión de qué ocurre con la representación de la comunidad en el caso de que sea el presidente el que impugna la validez de un acuerdo.

El problema, más que de legitimación de la comunidad de propietarios, es de capacidad para comparecer en el proceso o de representación para esa comparecencia, pues el demandante, que en virtud de las medidas acordadas, ha sido restituido en sus funciones de presidente, no puede actuar al mismo tiempo en representación de un interés particular en la demanda y como demandado en representación de la comunidad.

Se trata de un supuesto de imposibilidad del presidente para la representación de la comunidad por razón del conflicto de intereses existente.

La duda que se presenta es quién le sustituye en el supuesto, como en el que nos encontramos, en el que no se ha designado

vicepresidente. En ese caso sería posible que la comunidad designara un propietario para que le representara o, en el caso, como el presente, en el que el presidente no ha convocado junta con esa finalidad y para evitar la indefensión de la comunidad, permitir que sea un copropietario quien represente a la comunidad, haciendo uso de la legitimación que se les reconoce para actuar en defensa de los intereses de la comunidad.

Lo que no es admisible es que la representación la ostente el administrador, que no es propietario, especialmente cuando se ha suspendido su propia designación como tal. Adquiere relevancia esta observación por cuanto no solo se ha comparecido en el procedimiento por medio de procurador apoderado por el administrador, sino que en nombre de la comunidad se ha allanado a la demanda, allanamiento que, al menos parcialmente, ha sido tenido en cuenta para la estimación parcial de la demanda.

**Legitimación - Pasiva**

**El presidente no precisa de autorización de la comunidad para comparecer en el procedimiento en que ha sido demandada la comunidad para contestar a la misma**

AP Madrid, Sec. 8.ª, 199/2021, de 24 de mayo  
**SP/SENT/1109611**

No se cuestiona que a la comunidad, representada por su presidente, incumbe la defensa de sus intereses en todos los asuntos que le afecten, según establece el art. 13.3 LPH y que es cierto que desde la STS 676/2011, de 10 de octubre, seguida por SSTS 204/2012, de 27 de marzo; 768/2012, de 12 de diciembre; 659/2013, de 19 de febrero, y 757/2014, de 30 de diciembre y 622/2015, de 5 de noviembre, entre otras, es doctrina constante y reiterada la que declara la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario.

Sin embargo, en el presente caso, la comunidad no ha ejercitado ninguna acción habiéndose limitado a contestar a la demanda contra ella interpuesta, en cuyo caso y como también tiene declarado el TS, no se precisa de previo acuerdo siempre que la defensa de la comunidad no sea inocua o arbitraria, y sea una defensa razonable para los intereses de la misma (...).

No procede abonar honorarios al administrador que ha actuado como abogado de la comunidad en las reclamaciones a los morosos cuando no hay encargo profesional ni era preceptiva la intervención de letrado, sin que se informara de ello a la comunidad.



### **No es preciso acuerdo que autorice al presidente para oponerse a una demanda interpuesta contra la comunidad y en defensa de esta**

AP A Coruña, Sec. 5.ª, 129/2021, de 15 de abril  
**SP/SENT/1103244**

CUARTO. Revisado el caso en esta apelación el Tribunal coincide con la valoración y decisión del juzgador de primera instancia, al considerar acertadas y ajustadas a Derecho las razones expresadas en su sentencia, sintetizadas en otro apartado más arriba, en relación a las circunstancias del asunto, así como lo resuelto en sus autos de 22 de marzo y 19 de julio de 2019 para desestimar la excepción procesal de falta de postulación por los motivos expresados en dichos autos, y la respuesta dada por la parte demandada en su escrito de oposición frente a los diversos motivos del recurso.

QUINTO. Es un hecho que el Sr. procurador personado como representante procesal de la Comunidad de propietarios demandada hizo uso de un poder para pleitos otorgado por

su presidente en uso de sus facultades legales como representante orgánico-voluntario de la misma, aunque incluyese la autorización para demandar la constitución de una servidumbre, además de que se trataría de un defecto subsanable con la ratificación o acuerdo comunitario correspondiente. No le es de aplicación la exigencia jurisprudencial de la previa autorización de la junta cuando no se trata de ejercitar acciones judiciales sino de oponerse o defender los intereses de la Comunidad encarnados en el presente proceso judicial en los acuerdos de la junta de 23 de marzo del 2018 objeto de la demanda de impugnación de la demandante. Y en este sentido la STS de 8 de enero de 2019 ya indicada en el auto del Juzgado de 19 de julio de 2019. Lo cual basta para desestimar el motivo del recurso de apelación sobre esta cuestión.

#### **Legitimación - Presidente no propietario**

### **No estamos ante un problema de legitimación, pues la comunidad está legitimada, sino que estamos ante un problema de representación, pues el presidente nombrado no es propietario**

TS, Sala Primera, de lo Civil, de 12 de febrero de 2020  
**SP/AUTRJ/1038980**

Respecto de esta causa de inadmisión, es preciso recordar que esta Sala ha reiterado que el recurso de casación está limitado a una estricta función revisora de la aplicación de las normas sustantivas al objeto del proceso a que alude el art. 477.1 LEC, y que debe entenderse referido a las pretensiones materiales deducidas por las partes, relativas "al crédito civil o mercantil y a las situaciones personales o familiares", como señala la Exposición de Motivos de la LEC 1/2000, que directamente alude a que "las infracciones de leyes procesales" quedan fuera de la casación, pudiendo ser alegadas, no obstante, a través del correspondiente recurso extraordinario por infracción procesal.

En todo caso, para agotar la respuesta a la parte, la cuestión planteada ya ha sido examinada por esta sala al resolver el recurso extraordinario por infracción procesal en la STS 543/2018, de 3 de octubre, al determinar:

"(...) En el presente caso, el Sr. Abelardo, nombrado presidente el 17 de abril de 2009 y que actuó como tal durante

años, no es propietario, sino esposo de la propietaria de una vivienda, por lo que su nombramiento no fue válido y podía ser impugnado en cualquier momento. Pero en este proceso no se impugna el nombramiento ni la sentencia recurrida declara que sea válido, sino que los recurrentes denuncian falta de legitimación del Sr. Abelardo para ejercer la acción de reclamación de la deuda en beneficio de la comunidad.

No estamos ante un problema de legitimación, sino de acreditación de la representación. Como ya dijo la sentencia de esta sala 52/2017, de 27 de enero, parte actora es la comunidad de propietarios (art. 6.1.5.º LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación de los gastos por obras de restauración de la fachada aprobados por la junta (art. 10 LEC). Lo que pasa es que, al carecer de capacidad procesal, la comunidad ha de ser representada por su presidente (art. 7.6 LEC y art. 13.3 LPH) que, como establece el art. 13.2 LPH, debe ser nombrado entre los propietarios".



**Que el presidente no sea propietario de inmueble alguno en la comunidad no implica la falta de legitimación activa de esta cuando se ha aprobado correctamente en junta tanto la deuda como el ejercicio de acciones para su reclamación al comunero**

AP Jaén, Sec. 1.ª, 641/2019, de 19 de junio  
SP/SENT/1031789

Ahora bien, la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2017 (que recoge la sentencia recurrida) tratando de un caso igual al presente y partiendo del carácter imperativo de la norma que exige el carácter de propietario para poder ser presidente de la comunidad desestima la excepción (como así hace la sentencia de instancia); y la parte en su recurso no ha dado argumentos para que tengamos que separarnos de la doctrina del Supremo, pues hace una alusión general a diferentes sentencias (tras la ilustración de la diferencia entre legitimación *ad causam* y *ad procesum*, hoy superada por los conceptos de legitimación, representación y capacidad) que tratan supuestos diferentes al presente; y únicamente la sentencia de Pontevedra trataría de un supuesto igual al actual pero que debemos entender obsoleta dada la mejor, y más actual, doctrina del Alto Tribunal.

En consecuencia, recogemos nuevamente el fundamento jurídico de aquella sentencia y desestimamos la excepción pues "no cabe alegar falta de legitimación activa en el presente caso, ya que quien es parte actora es la propia

comunidad de propietarios (artículo 6 LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación (artículo 10 LEC), lo que sucede es que, al carecer de capacidad procesal, ha de ser representada por su presidente. En definitiva se trata de un problema de representación, cuya falta sería subsanable mediante ratificación de los interesados; y aun así no puede plantearse por parte de los demandados el defecto de representación para pretender su absolución cuando la propia comunidad aprobó las derramas a satisfacer y acordó iniciar las acciones legales ante los tribunales contra quienes resultaban ser deudores y esos acuerdos lógicamente no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente –que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento– pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, siquiera tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros, que es en realidad lo que la Audiencia sostiene en la sentencia hoy recurrida".

**No quedando acreditado que quien ejercita la acción de servidumbre contra los comuneros sea presidente de la comunidad, y ni siquiera propietario de inmueble alguno en el conjunto residencial, debe desestimarse la demanda interpuesta**

AP Ávila, Sec. 1.ª, 248/2018, de 25 de octubre  
SP/SENT/984083

Examinados los autos resulta que quien se postula y presenta como presidente de la comunidad de propietarios es D. Maximiliano, resultando de las actas de la junta de propietarios aportadas a los autos, en concreto la de fecha 9 de diciembre de 2014, que es la más moderna de las adjuntadas (folios 178 a 182), que quien resultó designada como presidenta de la comunidad fue la mercantil Sancho Dávila 3, propietaria del piso NÚM. 002 (folio 181), sin que conste en autos documental alguna que acredite qué relación tenga o pueda tener D. Maximiliano con dicha mercantil o, dicho de otra manera, no ha quedado acreditado que D. Maximiliano sea representante de la persona jurídica que resultó designada para ostentar el cargo de presidente de la comunidad de propietarios.

Por otra parte, tampoco ha quedado acreditado que D. Maximiliano sea propietario de alguna de las viviendas o locales que integran el edificio cuya comunidad de propietarios actúa como demandante, sin que valga para ello la

presunción que establece la sentencia de instancia respecto a que lo sea como integrante de la comunidad de gananciales propietaria del piso NÚM. 003, pues cuanto en la escritura pública de compraventa de la referida vivienda (doc. n.º 4 de la demanda, folios 125 al 171 ambos inclusive), consta que quien adquiere la misma, para sí, es Dña. Tatiana (folio 143), la cual se encuentra casada en régimen de separación de bienes (folio 125), por lo que la referida vivienda constituye un bien privativo y de exclusiva pertenencia (Art. 1.437 CC).

Es por ello que, habiendo intervenido en la presente litis a todos los efectos, incluso otorgando el poder del procurador, quien no ostenta la cualidad de presidente de la comunidad ni tampoco, cabe señalar, hubiera podido serlo en ningún caso, es de necesaria estimación el defecto en la constitución de la relación jurídico procesal, lo que por sí solo determinaría la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia de instancia, sin necesidad de entrar a conocer sobre el fondo del asunto.



### Legitimación - Recurso de apelación

**No es requisito imprescindible la existencia de acuerdo comunitario que habilite al presidente para interponer recurso de apelación contra una resolución que perjudica a la comunidad, y más si no se opuso esto en la primera instancia**

AP Castellón, Sec. 3.ª, 352/2020, de 25 de junio  
**SP/SENT/1070987**

Sin embargo, consideramos que no es requisito imprescindible la existencia de un acuerdo específico que habilite al presidente para interponer recurso de apelación contra una resolución judicial que es a todas luces gravosa para la comunidad, como lo es la dictada en la instancia que la condena al pago de más de 13.000 euros, siendo la apelación prevista en la ley procesal el cauce adecuado para liberar de dicha carga a la parte demandada, que se opuso a la reclamación representada por quien la preside, sin que para ello le fuera exigido un específico acuerdo comunitario.

En la primera instancia no se sugirió por la parte demandante que la oposición de la comunidad demandada requiriera el

previo acuerdo habilitante para que su presidente pudiera otorgar poder a favor de representantes procesales y defensores técnicos y se dio por buena su personación para oponerse en nombre de la comunidad. Y si nada se opuso a que se articulara la oposición a la reclamación como se hizo, tampoco puede aducirse ahora con éxito que la interposición del recurso requiera un singular acuerdo singular comunitario, pues recurrir en alzada no es sino prolongar en la segunda instancia la oposición ya articulada y procurar liberar a la comunidad de la carga pecuniaria impuesta en la primera.





# Postulación

## Postulación - Apoderamiento *apud acta*

### **No existe defecto en la personación de la comunidad al comparecer a través de su representación legal, otorgando poder *apud acta* al procurador**

AP Madrid, Sec. 19.<sup>a</sup>, 149/2021, de 19 de mayo  
**SP/SENT/1110881**

Respecto del primer motivo planteado la sentencia recurrida no se pronuncia sobre la excepción en su día aducida lo que comporta que en esta alzada debe resolverse la misma. En ese sentido la parte demandada sostiene que la comparecencia de la propia Comunidad directamente como actora supone un defecto de imposible subsanación por cuanto dicha entidad exclusivamente puede comparecer a través de su representación legal. Dicha alegación debe ser desestimada

desde el momento en que el procurador actuante lo es primero en función de la solicitud de apoderamiento *apud acta* que finalmente no se lleva a cabo, y en función de un poder conferido por el presidente de la Comunidad como su representante, lo que hace que la circunstancia de aparecer esa entidad como actora en la demanda rectora del procedimiento no pueda configurar la pretendida excepción de falta legitimación activa.

### **Al no haber podido acudir el presidente de la comunidad al apoderamiento *apud acta* al estar vigente el estado de alarma, no puede inadmitirse la demanda de la comunidad en reclamación de cuotas impagadas por no cumplir con la representación**

AP Sevilla, Sec. 6.<sup>a</sup>, 374/2020, de 17 de diciembre  
**SP/AUTRJ/1105536**

SEGUNDO. La parte apelante denuncia que en la resolución dictada se ha producido infracción de los artículos 1, 3, 7 y Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 463/2020, de 1 de marzo, por el que se decreta el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 en relación con los sucesivos decretos de prórrogas del estado de alarma: RD 476/2020, de 27 de marzo; RD 487/2020, de 10 de abril; RD 492/2020, de 24 de abril; 514/2020, 8 de mayo; RD 537/2020, de 22 de mayo. En relación con los artículos 231, 236, 237 y 179 todos de la LEC y el artículo 24 de la Constitución Española.

Señala la recurrente que en la fecha señalada por el otorgamiento de poder *apud acta* se encontraba vigente la declaración del estado de alarma por lo que no le era posible concurrir al llamamiento efectuado por el órgano judicial.

Efectivamente, es cierto lo que se denuncia y en este sentido habrá de tenerse presente el Acuerdo adoptado por la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial en

Sesión Extraordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2020 en el que se expresa:

*"11-1. PRIMERO: Extender a todo el territorio nacional el Escenario 3, durante el tiempo que se mantenga el estado de alarma, de manera que las actuaciones procesales y medidas que se contemplan en este escenario resultarán de inmediata aplicación, sin excepción alguna, a la totalidad del Estado Español.*

*SEGUNDO. En consecuencia se suspenden todas las actuaciones judiciales programadas y los plazos procesales que tal decisión conlleva, salvo en los supuestos de servicios esenciales.*

*TERCERO. Se establecen los servicios esenciales que figuran en el Acuerdo 11-1 adoptado por esta Comisión Permanente en la fecha de ayer, debiéndose mantener los edificios judiciales abiertos y operativos a estos efectos".*

Dentro de los servicios esenciales no se encontraba previsto el otorgamiento de apoderamiento *apud acta*.



**Que no conste en la demanda que la reclamación de cuotas impagadas la hace el presidente en nombre de la comunidad no elimina la legitimación activa de la misma, cuando consta que el mismo compareció e hizo apoderamiento *apud acta***

AP Córdoba, Sec. 1.ª, 275/2017, de 5 de mayo

**SP/SENT/913730**

La simple omisión en la demanda de la actuación del Presidente en la demanda, dada la falta de personalidad jurídica de la Comunidad, quedaba cubierta por su subsanación en sede de comparecencia y apoderamiento *apud acta* del mismo nombrando al procurador –folio 23–.

E igualmente y como señala la juzgadora de Instancia, todo ello como actuaciones y apreciaciones propias de la admisión del monitorio, en ningún momento anterior controvertida.

La ausencia de toda otra intervención y contradicción posterior de la actora en las actuaciones no desdeña lo anterior, pues no constando tampoco su desistimiento en autos, no cabría hacer de peor condición a la misma en relación a los supuestos de rebeldía.

Procediendo en coherencia la desestimación del recurso interpuesto.



---

# Responsabilidad civil

---

## Responsabilidad civil - Existe

**El presidente es responsable del desfase en las cuentas en el activo y pasivo de la comunidad, por lo que debe responder de las cantidades que resulten para su ajuste**

AP Valencia, Sec. 8.ª, 165/2021, de 22 de abril  
**SP/SENT/1109285**

Sin embargo, es cierto que del extracto bancario se deduce que los gastos en el ascensor han sufrido un incremento injustificado de 504,75 euros. Lo mismo ocurre con el gasto de la luz por importe de 38,28 €. Y el gasto telefónico del ascensor en 10,95 euros. Estos tres son gastos que se abonan mediante domiciliación de adeudos en la cuenta corriente bancaria de la comunidad de propietarios y, sin embargo, en el balance se hacen constar más gastos de los que se deducen del extracto bancario. Por lo que es evidente que se sobreestimaron artificialmente esos gastos en un importe de 553,98 €. La responsabilidad de esta cantidad solo puede imputarse al demandado, puesto que no hay otra justificación a tales datos.

Por lo que se refiere a los restantes gastos, aun no estando debidamente justificados en sus importes, la realidad es que responden a trabajos realizados, sin que pueda determinarse el importe real de los mismos y sin que quede justificado de

ningún modo que pudieron sobrevalorarse los importes. Señaladamente no hay ningún medio de prueba que justifique el valor real de esas reparaciones que, del testimonio de los testigos, sí que fueron realizadas; lo que no permite comprobar si los datos aportados en el segundo balance del demandado no son reales.

Así, de los gastos deberán detraerse esos 553,98 €, que está suficientemente acreditado que fueron exagerados. Del mismo modo, los activos deberán incrementarse en 1.668,79 €, que es la cantidad en la que se redujo el activo, a pesar de recuperar los importes de numerosos morosos. Por lo tanto, la suma de uno y otro importe arroja el desfase que se produjo en la gestión del demandado, que es de 2.222,77 euros, del que solo se puede hacer responsable al demandado.

Se estima parcialmente el recurso, en el sentido de incrementar en el importe de la condena conforme a lo dicho.

**No estando el presidente facultado por la junta para contratar un sistema de red wifi comunitario, debe reintegrar a la misma el coste de su instalación**

AP Madrid, Sec. 8.ª, 521/2018, de 22 de noviembre  
**SP/SENT/995289**

La prueba practicada acredita, así también lo afirma la sentencia apelada, que el Presidente no se encontraba facultado para realizar la instalación del proyecto piloto que supuso un coste a la comunidad de 4.168,45 €. Consta también acreditado que en el punto 5.º del Orden del Día de la Junta de 24 de junio de 2015, el Presidente informó que "si no se aprueba la instalación propuesta la empresa devuelve el

importe abonado para la instalación piloto, por tanto, sobre este asunto, no debe prolongarse el debate", de lo que se sigue que, no habiéndose aprobado la referida instalación wifi comunitaria en la Junta en la que se debatió y votó, Junta de 12 de enero de 2016 (punto 3.º del orden del día), el Presidente que la contrató sin autorización de la comunidad y sin un correlativo beneficio para esta, ha de restituir a esta su importe.



**Procede condenar al expresidente de la comunidad a abonar a la comunidad parte de las obras realizadas en su vivienda con fondos comunitarios, al no responder estas a la reparación de las humedades imputables a la misma**

AP Madrid, Sec. 13.ª, 366/2018, de 15 de octubre  
**SP/SENT/981812**

La responsabilidad del demandado por haberse empleado o comprometido fondos de la comunidad en su interés particular no deriva del contrato de mandato, pues no media un mandato en la relación entre la comunidad y su presidente, sino representación orgánica sentada por el artículo 13, apartados dos y tres, de la Ley de Propiedad Horizontal. En consecuencia, los artículos 1.714 y concordantes del Código Civil, alegados en los fundamentos de derecho de la demanda y en la argumentación de la sentencia recurrida (Fundamento

de Derecho Segundo) no son directamente aplicables a los hechos de autos, sin perjuicio del empleo analógico de los artículos 1.718, 1.719, 1.720 y 1.724 del Código Civil. En rigor, la responsabilidad del demandado en este caso procede de una actuación aparentemente lícita y puramente voluntaria de la que resulta obligado su autor para con un tercero (artículos 1.089 y 1.887 del Código Civil) al haber dado lugar a un enriquecimiento sin causa con el efecto de una disminución del patrimonio de la comunidad.

**Se tiene por acreditada la negligencia del presidente cuando retira la instalación de suministro de agua y realiza las obras de enganche a la red municipal en contra de lo acordado en la junta**

AP Pontevedra, Sec. 1.ª, 197/2018, de 6 de julio  
**SP/SENT/971076**

Efectivamente la nulidad del acuerdo no basta por sí mismo, por sí solo, para de ello derivar una responsabilidad por dolo o culpa del presidente demandado porque ello conduciría al absurdo de que se dictasen sentencias de condena del tipo que ahora nos ocupa cada vez que los tribunales declarasen la nulidad de algún acuerdo comunitario. Se exige algo más, un plus de negligencia, y la Sala concluye con que, efectivamente, en el caso de autos concurre una infracción clara de diligencia que al Sr. Jesús María en el ejercicio de su cargo le era exigible, como argumentaremos a continuación.

Así es:

A) Veamos, para empezar hemos de examinar el contenido de lo acordado en la Junta de 19 de junio de 2010, que llevó al demandado a suprimir la conexión al pozo, e instalar la del suministro público municipal: *"se acuerda y ruega al Sr. Presidente que se dé margen hasta la próxima Junta ordinaria anual al estar próxima su celebración y continuar con los análisis del agua ya que puede tratarse de una anomalía puntual, así como se envíe una circular diciendo que en estos momentos el agua del pozo no es apta para su consumo, lo cual servirá también para ver el coste de la tasas de agua que están previstas suban en el mes de julio", "manifestando el Presidente que no se hace responsable de los daños y perjuicios que puedan causarse por consumo inapropiado del agua".*

Luego es obvio que el Presidente al establecer la conexión a la traída municipal 10 días después incumplió lo acordado por la Junta, esto es, esperar a la Junta ordinaria, continuar los análisis y advertir a los vecinos, y, además, comprendió a la perfección lo decidido puesto que manifestó que no se hacía responsable de lo que ocurriera de mantener la conexión. No obstante, cambió de parecer y ordenó la ejecución de la conexión, según él mismo declaró en la vista, pero que fue tras el 2.º resultado, lo cual se ajusta a lo sucedido porque el segundo resultado, el segundo análisis ya se había tomado antes de la junta que fue el 19 de junio, y el resultado de la muestra es de 14 de junio del que ya se dio cuenta en la Junta, precisamente.

B) En segundo lugar, se mantiene por el apelado que su intención no era sino velar por los intereses de la comunidad, protegerla, y sobre todo que era urgente la ejecución del enganche del servicio.

En este punto compartimos la tesis de la comunidad apelante en el sentido de que a la Junta incumbía ponderar *"la urgencia"* de la decisión a tomar, lo valoró y la tomó: seguir con los análisis y esperar a la junta ordinaria, advirtiendo de lo que pasaba.



## Responsabilidad civil - No existe

### **Quedan convalidados los actos del presidente extralimitándose en sus funciones cuando son llevados a la junta y ratificados por la misma con la mayoría legalmente exigida para ello**

AP Madrid, Sec. 9.ª, 11/2020, de 9 de enero  
SP/SENT/1043619

En consecuencia, fuera de la esfera competencial que le es propia, y careciendo el presidente de ningún otro tipo de apoderamiento por parte de la junta de propietarios, lo actuado por este debe ser considerado como plenamente ineficaz, salvo una ulterior ratificación de dicho órgano de gobierno, sin perjuicio de la responsabilidad en la que haya podido incurrir el presidente ex art. 1.725 del Código Civil.

4. En el mismo sentido la sentencia AP Madrid, sec. 14.ª, S 22-09-2016, n.º 325/2016, rec. 531/2016 significa que *"incluso cuando el Presidente se excede en el ejercicio de sus funciones de representación, actuando sin autorización de la Comunidad, los contratos así perfeccionados devienen válidos si resultan ratificados por esta"*. Y la sentencia AP Las Palmas, sec. 3.ª, S 27-05-2005, n.º 301/2005, rec. 320/2005 manifiesta que *"(...) si lo actuado en extralimitación no se somete a aprobación de la junta, nos hallamos ante un negocio no perfeccionado por faltar la voluntad del «dominus», no vinculando a la junta hasta que ratifique la actuación del presidente, de modo que conforme al art. 1.714 y 1.725 del Código Civil el presidente será en otro caso responsable frente al tercero"*.

5. En este caso los actos efectuados por el Presidente extralimitándose de sus funciones son sometidos a ratificación posterior de la Junta al procederse a incluir en el orden del día la aprobación de la deuda. La aprobación de este acuerdo con la mayoría legalmente exigida convalidaría la actuación del Presidente, obligando a la Comunidad frente a las sociedades prestatarias.

6. En el acta de la Junta se hace constar que el voto a favor fue unánime, hecho que no considera probado la sentencia apelada atendiendo a la prueba testifical del presidente y de los vecinos que manifestaron que el actor *"votó no a todo"*. En todo caso no consta ningún otro voto en contra, con lo que se habría obtenido la mayoría necesaria para la adopción del acuerdo (artículo 17.1 LPH).

7. Por todo lo anterior se entiende ratificado el acuerdo relativo al punto 2.º del orden del día por el voto emitido por la mayoría de propietarios y cuotas de participación, por lo que se revoca en este extremo la sentencia apelada, desestimando la acción de impugnación formulada en la demanda.

### **El presidente de la comunidad no debe responder de forma personal por la contratación de profesionales para la realización de obras en elementos comunes cuando lo hizo autorizado por la junta de gobierno**

AP Madrid, Sec. 11.ª, 334/2018, de 21 de septiembre  
SP/SENT/981842

Si ello fue así en términos inalterables desde la decisión de que la comunidad hubo de abonar esos honorarios por haberse vinculado con la firma del que era su presidente, sin irregularidad alguna, pretender ahora que una vez cumplida la obligación impuesta la misma ha de ser asumida por aquel presidente por no actuar dentro de los límites del mandato, o por actuar negligentemente, supone volver a plantear en el fondo la misma cuestión que fue causa de oposición al juicio precedente; aun desde otro prisma la realidad subyacente es la misma.

No fue el demandado quien decidió contar con el arquitecto Sr. Isaac para realizar los trabajos de evaluación propios de la ITE, pues su contratación se produjo en septiembre de 2008 siendo presidente de la comunidad D. Marino, y tras hacerse constar en la junta de 26 de marzo de 2008 que se

contrataría al arquitecto propuesto por la Junta de Gobierno, como así se hizo; el que en esa junta se expresara ante la casi seguridad del resultado desfavorable de la ITE que en el acta se puntualizarían las obras necesarias a realizar así como que *"se solicitarán presupuestos para la realización de esas obras y se convocará junta extraordinaria"*, no indica sino una previsión de un normal modo de proceder que nada indica sobre la real forma en que se gestionó esta cuestión por la comunidad, ni sobre la responsabilidad del demandado como presidente que firmó los contratos de arrendamiento de servicios que dieron luego lugar a la reclamación de honorarios a la comunidad.

En la junta de 16 de junio, doc. 4 de la demanda, no siendo aún presidente el demandado se explica a la junta por el arquitecto la forma de proceder; aun cuando se acuerda



realizar pruebas de laboratorio y en base a los resultados realizarse el proyecto, el técnico ya incide en su opinión de instalación de andamios por la probable extensión de los trabajos, no aconsejando los trabajos verticales por dicha extensión y cualificación necesaria. A propuesta de la junta de gobierno se acuerda encargar la redacción del proyecto al Sr. Isaac, y al aparejador Sr. Jacobo la dirección de obra y trabajos de seguridad y salud.

En agosto de 2009 la empresa Cones entregó el informe sobre el estudio de la estructura del edificio (doc. n.º 5 de la demanda, folios 83 y ss. tomo I), concluyendo que *"hay daños en la estructura asociados a procesos de corrosión de las armaduras, que se presentan con carácter localizado"*, además de hacerse constar recubrimientos escasos en las inspecciones de calas, y fisuraciones o sellado deficiente en varias zonas en la unión entre el hormigón armado y la fábrica de bloques.

Ciertamente este es el momento esencial en el que pudo actuarse de otro modo, manifestando a la junta los resultados de este informe y adoptándose la decisión que procediera, pero lo cierto es que el informe técnico fue interpretado y valorado por el arquitecto al que se había encargado la redacción del proyecto y el mismo decidió realizarlo de acuerdo a su criterio en octubre de 2009, criterio que se explica en la memoria, páginas 4 a 12 del informe (folios 132 y ss. tomo I).

Fue en el mes de enero de 2010 cuando el demandado firmó los contratos de arrendamiento de servicios con arquitecto y aparejador (doc. 7 y 8 de la demanda, tomo II) y lo cierto es que de un lado tal firma se hizo de acuerdo por toda la junta de gobierno estando presente además del presidente los dos vicepresidentes y el administrador de la comunidad,

y se hizo con conocimiento del proyecto redactado toda vez que así se expresa en la sentencia dictada por el juzgado n.º 84 y se concluye con la misma fijación de honorarios que parte de la cifra presupuestada según la opción técnica elegida, de modo que sin duda tal firma ha de vincularse al anterior nombramiento del arquitecto desde el año 2008 para seguir la ITE y sus incidencias y dentro de la confianza depositada en su criterio.

La siguiente junta general ordinaria de la comunidad es de 7 de junio de 2010 y en ella en el segundo punto del orden del día se informó por el arquitecto de las gestiones seguidas, manifestándose por el Sr. Sabino que no sería necesario chequear toda la fachada sino solo las obras imprescindibles para para cumplir con los requerimientos del Ayuntamiento, sin necesidad de andamiaje y con descuelgue vertical, todo lo que fue contestado por el arquitecto expresando su criterio que sería el recogido en el proyecto; también se alegó por el referido propietario ser excesivos los honorarios de arquitecto y aparejador; en todo caso en el punto tercero de la junta se trató la propuesta de emisión de recibos extraordinarios para el abono de honorarios de arquitecto y aparejador, haciéndose constar tales honorarios de acuerdo al proyecto elaborado y aprobándose la emisión de recibos por mayoría y con dos solos votos en contra, no siendo sino hasta la junta de 23 de septiembre de 2010 cuando, siendo ya presidente el Sr. Sabino, se rechaza por mayoría el proyecto de rehabilitación integral realizado y se aprueba asimismo por mayoría no abonar los honorarios de los técnicos.

En estas condiciones no considera la Sala que la conducta del demandado incurriera en la negligencia ni en la extralimitación que sustenta la acción, de modo que asumiéndose las conclusiones de la juez de instancia ha de confirmarse su criterio y desestimarse el recurso.



# Responsabilidad penal

## Responsabilidad penal - Estafa/Apropiación indebida

### Procede condenar al expresidente de la comunidad por un delito de apropiación indebida al haber hecho suyos los ingresos de la comunidad mediante cheques

TS, Sala Segunda, de lo Penal, 692/2003, de 12 de mayo  
SP/SENT/722988

En el presente caso, la mecánica fue –como es usual– no la entrega en efectivo, sino la autorización de disponibilidad de los fondos comunitarios depositados en la correspondiente entidad bancaria, utilizando cheques firmados por él en virtud de su condición de Presidente de la Comunidad los que instrumentalizó para dar vida a su voluntad unilateral de convertir en ilegítima, y en su propio beneficio una representación y las facultades anejas, que solo le fueron otorgadas para atender a los intereses comunitarios, y precisamente, la utilización de los cheques permite la aplicación del subtipo agravado del acusado dada la remisión contenida en el art. 252 de las formas comisivas de la estafa previstas en el art. 250 del Código Penal.

El Código Penal condiciona el plus de protección que supone la utilización de cheque, pagaré, letra de cambio o negocio cambiario a que este venga unido a un ataque al patrimonio en forma de estafa o de apropiación, lo que ha ocurrido en el presente caso por lo que la aplicación del subtipo que se cuestiona en el motivo, deviene totalmente correcta.

Procede la desestimación del motivo (...).

- 1.º El hecho de que este señor, en cuanto presidente de la comunidad de vecinos fuera quien tuviera en su poder el cheque con el que luego se sacó el dinero, que es el documento que aparece unido a las diligencias previas en su folio 71.
- 2.º El que tal cheque, cobrado por Benedicto, estuviera firmado por el propio acusado ahora recurrente (Luis Pablo).
- 3.º El que ese documento fuera precisamente firmado por la vicepresidenta Sara.
- 4.º La circunstancia de que no estuviera manipulado o alterado materialmente.
- 5.º No haber podido dar ninguna explicación sobre la falta de esos 6.000 euros en las cuentas de la comunidad de propietarios.

En conclusión, hubo prueba de cargo realmente existente en el proceso, lícitamente obtenida y aportada al mismo y razonablemente suficiente para justificar la condena aquí recurrida.

Una condena con esta prueba fue respetuosa con el derecho a la presunción de inocencia.

Hay que rechazar este motivo 1.º.

TERCERO. Examinamos aquí el motivo 3.º del recurso de Luis Pablo, en el que se denuncia asimismo vulneración de varias normas de orden constitucional, pero que se reducen a la violación del derecho a un proceso sin dilaciones indebidas del art. 24.2 CE.

Ha de desestimarse por lo siguiente, de acuerdo con el dictamen del Ministerio Fiscal:

A) Porque lo aquí aducido, la existencia de una tardanza excesiva en resolver, se trae al procedimiento por vez primera en casación. La parte que hace aquí esta denuncia, si quería alegar ante esta sala la lesión de su derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, tenía la carga procesal de haberlo hecho antes en la instancia, para en tal trámite haber dado oportunidad a las demás partes de razonar lo que a su posición procesal hubiera podido convenir (principio de contradicción) para así haber propiciado que este tema tuviera que haber sido tratado en la sentencia recurrida. No podemos olvidar la naturaleza devolutiva del recurso de casación que tiene que resolver sobre lo que antes ha sido acordado por la Audiencia Provincial. Tenían que haberse concretado en la instancia las paralizaciones que pudieran haber sido consideradas como dilaciones indebidas, haber sido sometido a debate este extremo para que en la instancia hubiera existido el correspondiente pronunciamiento sobre cuya corrección habríamos de resolver ahora nosotros en el presente recurso.

B) Como bien dice el Ministerio Fiscal, la denuncia con que se inició este procedimiento, se interpuso el 17.8.2004 (folio 1); la calificación de esta parte acusadora se hizo con



fecha 27.6.2005 (folio 78); a continuación aparecen diligencias relativas a la designación de letrado para Benedicto, luego se persona la comunidad de propietarios en calidad de acusación particular que aporta documentación al respecto, se da traslado a esta parte para que formule su escrito de calificación provisional (folios 89 a 95); se abre el juicio oral enseguida –auto de 16.11.2005–; mientras tanto se han estado practicando diligencias para averiguar el paradero precisamente de la persona que aquí recurre alegando dilaciones indebidas (folios 50, 54, 58, 65, 67), hasta que por fin es localizado y detenido Luis Pablo el 23.12.05 (folios 118 y ss.); se designa para este abogado y procurador de oficio, y se presenta el escrito de defensa correspondiente a tal parte el 6.2.2006 (folio 141). Después, ya ante la Audiencia Provincial, se practican pruebas previas al acto del juicio oral, se hace un primer señalamiento para abril de 2006 que hubo de suspenderse a solicitud de la defensa para dar tiempo y practicar más pruebas, volviéndose a señalar para el 2 de octubre de 2006, siendo cuatro días después cuando se dictó la sentencia recurrida.

A la vista de lo expuesto, no cabe hablar de dilaciones indebidas. El trámite tuvo una continuidad que hemos de considerar acorde con lo que puede calificarse como una tramitación aceptable en cuanto a la inexistencia de paralizaciones. Y, si hubo algún retraso fue consecuencia de la situación de paradero desconocido en que quedó precisamente aquel imputado cuya representación procesal ahora está recurriendo en casación.

Rechazamos también este motivo 3.º.

CUARTO. Pasamos ahora a referirnos al motivo 2.º que, como ya hemos anticipado, ha sido apoyado por el Ministerio Fiscal y hemos de estimar.

Se funda en el art. 849.1.º LECr para denunciar infracción de ley, concretamente de las reglas que para la determinación de las penas nos ofrece el art. 66.1 CP.

Ya hemos dicho cómo la sala de instancia apreció la concurrencia de una circunstancia atenuante, la del n.º 2.º del art. 21 en relación con el n.º 2.º del art. 20 CP, y ello con el carácter de muy cualificada, lo que obligaba a aplicar la regla 2.ª del art. 66.1, la cual para estos supuestos ordenaba ya entonces (los hechos ocurrieron en 2004 cuando habían

entrado en vigor la modificación dada por LO 11/2003) de modo preceptivo la bajada de la pena establecida por la ley en uno o dos grados, como se deduce del término “aplicarán” utilizado en esta norma penal. Conviene añadir aquí que la expresión “podrán aplicar”, utilizada antes de tal modificación legal en la paralela regla 4.ª del art. 66 –lo mismo que se decía en el CP anterior: art. 61, regla 5.ª–, venía siendo interpretada por esta sala en el sentido de que esa posibilidad de optar que se deduce de la mencionada expresión (“podrán imponer”) permitía rebajar en uno o en dos grados, de modo que quedaba infringido el precepto si no se efectuaba la rebaja de la sanción al menos en un grado. Del mismo modo se vino interpretando lo dispuesto en el art. 68 CP actual (heredero del 66 CP anterior) referido a los casos de apreciación de eximente incompleta. Véase en este sentido la sentencia de esta sala 1196/2003, citada en el escrito de recurso (pág. 8) y las que en tal resolución se indican, así como lo acordado en el pleno no jurisdiccional de esta sala celebrado el 23 de marzo de 1998.

Queda por determinar la pena concreta a imponer en aplicación de esta regla 2.ª del art. 66.1 CP. Respetamos los criterios establecidos en la sentencia recurrida. Hay que tener en cuenta que nos encontramos ante un delito de cuantía relativamente importante; como lo son los 6.000 €, valor del cheque indebidamente cobrado, así como la especial significación de la confianza de que se prevaleció el autor del delito, tanta que había sido nombrado por los vecinos del inmueble presidente de la comunidad de propietarios, a lo que añadimos nosotros la menor intensidad que apreciamos en el trastorno mental que justificó la apreciación de esta circunstancia atenuante como muy cualificada, de tal modo que, salvo la comisión de este delito, su comportamiento como tal presidente fue estimado como normal (no se le conocía ese defecto psíquico en su trato habitual). También hay que tener en cuenta otro dato aportado por el Ministerio Fiscal en su informe: la proporcionalidad de la pena en relación con el otro condenado que no recurrió, cuya intervención tiene una significación de menor antijuridicidad, por lo que la pena a imponer ha de ser superior a la de tres meses de prisión con que se sancionó a Benedicto. Nos parece adecuada la pena propuesta por el Ministerio Fiscal: cinco meses de prisión. Partiendo de que la pena asignada por la ley (Arts. 252, 248 y 249 CP) es la de seis meses a tres años de prisión, bajamos un solo grado y nos aproximamos al máximo legalmente permitido.

**La acusada incurrió en delito de apropiación indebida al apoderarse, durante 10 años, de fondos de la comunidad de propietarios en su condición de presidenta, para su propio beneficio y con un mismo *modus operandi***

AP Vizcaya, Sec. 1.ª, 5/2019, de 21 de enero  
SP/SENT/996706

Descartados estos dos tipos penales, entraremos en la calificación jurídica que sí consideramos que encaja con la

descripción fáctica que hemos expuesto, el delito continuado de apropiación indebida.





Ciertamente, la conducta de la hoy encausada encaja perfectamente en el tipo penal que nos ocupa (en la redacción anterior a la reforma) puesto que, según hemos explicado, se apoderó de diversas cantidades mediante reintegros periódicos de la cuenta de la comunidad que solo ella administraba

en su condición de presidenta, y lo hizo no para sufragar gastos comunitarios sino para su propio beneficio y por lo tanto en perjuicio de la comunidad de propietarios. Esta actuación se produjo durante diez años, utilizando idéntico modo de proceder y mediante apropiaciones reiteradas.

### **La sospecha fundada de la existencia de un delito de apropiación indebida sin la certeza probatoria de su objetividad conlleva la absolucón de la acusada**

AP León, Sec. 3.ª, 390/2017, de 1 de septiembre  
SP/SENT/925645

Por su parte, el delito de apropiación indebida exige, como repetidamente ha expresado la doctrina jurisprudencial de la Sala 2.ª del TS *"la existencia concatenada de cuatro elementos: a) recepción por un sujeto activo de dinero, efectos, valores u otra cosa mueble o activo patrimonial, recepción que se produce de forma legítima, b) que ese objeto haya sido recibido, no en propiedad, sino en virtud de un título jurídico que obliga a quien lo recibe a devolverlo o a entregarlo a otra persona, c) que el sujeto posteriormente realice una conducta de apropiación con ánimo de lucro o distracción dando a la cosa un destino distinto; y d) esta conducta produce un perjuicio patrimonial a una persona"* (STS 153/2003, de 8 febrero, y STS 915/2005, de 11 de julio). Aparte de que consideramos que no se ha acreditado suficientemente el dolo de apropiarse, tampoco se ha acreditado el perjuicio a la comunidad, puesto que como refirió la defensa, no hay impagos que pudieran derivarse de una distracción de fondos por parte de la acusada.

Ciertamente, una constatación de que no existe certeza sino tan solo sospechas fundadas de la existencia de un delito de apropiación indebida resulta de las conclusiones de la ampliación del informe del perito de la parte actora al señalar tanto en el punto 2.3 de dicho informe. No puedo decir en mi conclusión dónde han ido los dineros, pero sí que tengo

documentos que justifiquen en qué se gastó el dinero, como en el punto 3.2 (en el apartado de conclusiones) al manifestar que hay partidas de dinero que salen de las cuentas de la Comunidad de Propietarios DIRECCIÓN 000 que no tienen justificante de gasto (con la documentación que se la ha facilitado) y se desconoce el destino del dinero, luego, si no se sabe a dónde ha ido a parar ese dinero, presumir que ha sido apropiado por la acusada, o distraídas de su destino en la comunidad es una presunción en contra del reo y no hay prueba alguna, por pequeña manifestación que sea, de que la acusada, en beneficio propio se hubiera apropiado de cantidad alguna o haya dado un destino al dinero que no favoreciera a la comunidad. Es más, de ser cierto la distracción de una cantidad de dinero tan importante, como señala la parte actora, habría muchos proveedores que se hubieran quedado sin cobrar, sin que conste en la causa que la supuesta distracción se hubiera materializado en un rosario de deudas que cabalmente se hubiera producido si la acusada se hubiera apropiado más de 160.000 euros.

Finalmente, también se califican los hechos alternativamente de estafa, sin llegar a desarrollarse en el acto del juicio la acreditación de los elementos de dicha figura penal, concretamente el engaño bastante o suficiente, por lo que también procede dictar una sentencia absolutoria respecto del delito de estafa.

### **El acusado cometió delito de apropiación indebida; como presidente de la comunidad del edificio, utilizó los fondos e ingresos de esta en beneficio de sus empresas, desviándolos a pagos y gastos de forma continuada**

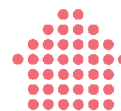
AP Málaga, Sec. 9.ª, 43/2017, de 31 de enero de 2016  
SP/SENT/934728

En el presente supuesto el acusado se aprovechó de una doble condición:

De una parte había adquirido el edificio sito en la CALLE 000 NÚM. 001 de Fuengirola cuando se trataba de un edificio de Aparthotel con diversos servicios comunes, conforme a este tipo de establecimiento hotelero, lo que hizo en el año 2003

transformándolo y vendiéndolo como apartamentos individuales a lo largo del año 2004 y 2005, manteniendo en su poder gran cantidad de los mismos.

Nombrado por esta circunstancia presidente de la comunidad utilizó los fondos e ingresos de la misma en beneficio de sus empresas, desviándolos hacia gastos y pagos de las mismas.



Concorre la agravación prevista en el n.º 5 del art. 250 del CP vigente en el momento en que finalizan los hechos, en el año 2011.

5.º Cuando el valor de la defraudación supere los 50.000 euros.

La conducta se cometió en forma de delito continuado del art. 74 del CP, toda vez que se realizaron una pluralidad de acciones aprovechando la disposición de las cuentas de la comunidad en virtud de su cargo entre el año 2005 y diciembre de 2011.

No concurre la agravante prevista en el n.º 6 por la que también acusa la acusación particular, ya que no puede entenderse que el Sr. Jesús Ángel abusara de la confianza de la comunidad, ya que si algo caracterizó el contenido de las juntas de propietarios es la profunda desconfianza que esta tenía no solo hacia el Sr. Jesús Ángel, sino también hacia el administrador que este había nombrado.

La conducta se ha cometido en forma continuada conforme se recoge en el art. 74 del CP, toda vez que entre el año 2005 y el 2011 se realizaron múltiples acciones dirigidas a desviar el dinero de la comunidad a los fines particulares de su presidente.