

EDB 2007/44274

La suscripción de préstamos personales por la comunidad de propietarios para instalación o reforma de servicios o elementos comunes

Autor

Vicente Magro Servet, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho

Editorial

El Derecho Editores / Boletín de Propiedad Horizontal y Derechos Reales El Derecho, nº 46

F. de publicación

julio de 2007

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

art.5 , art.9.1.f , art.13.3 , art.17

ÍNDICE

I. Problema central que surge ante la necesidad de acometer un gasto de importancia

II. El fondo de reserva podría servir para pagar estas cantidades. ¿Quién firma los contratos a que se refiere el art. 9,1,f) LPH?

III. La comunidad no tiene personalidad jurídica y, por ello, el Presidente no puede obligar a esta más allá de los elementos comunes, pero no al resto de comuneros

IV. La decisión sobre quien firma el contrato de préstamo, si el Presidente de la Comunidad de propietarios, o todos los comuneros dependerá de las garantías de cobro del importe de préstamo que a la entidad bancaria le ofrezca la firma del Presidente de la Comunidad

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

PROPIEDAD HORIZONTAL

ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

EJERCICIO DE ACCIONES

ELEMENTOS COMUNES

FICHA TÉCNICA

Legislación

Comenta art.5, art.9.1.f, art.13, art.17 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.22, art.24.2.a de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.1259, art.1261 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Comenta SAP Castellón de 2 junio 2006 (J2006/283827)

Comenta SAP Soria de 4 junio 2003 (J2003/94780)

Cita STS Sala 1ª de 20 octubre 2004 (J2004/159615)

Cita STS Sala 1ª de 30 julio 1991 (J1991/8342)

Cita STS Sala 1ª de 9 marzo 1988 (J1988/1984)

Cita STS Sala 1ª de 15 enero 1988 (J1988/242)

Cita STS Sala 1ª de 10 mayo 1984 (J1984/9761)

Definiciones

propiedad horizontal

comunidad de propietarios

quórum

cuenta corriente

I. Problema central que surge ante la necesidad de acometer un gasto de importancia

El pasado 14 de junio de 2007 se celebró una jornada de formación organizada por el Colegio territorial de

administradores de fincas colegiados de Madrid en la que tuve la oportunidad de participar en una ponencia sobre el art. 17 LPH EDL 1960/55 invitado por el Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, Miguel Angel Muñoz. Sin embargo, habida cuenta que la jornada estaba patrocinada por Caja Madrid tuvo lugar antes de mi intervención una presentación de esta entidad bancaria sobre determinados productos financieros que se ofrecían a los profesionales de la Administración de fincas colegiados para mejorar la administración de los inmuebles que estos asumen.

Pues bien, en esta presentación surgió un tema de indudable interés relativo a las posibilidades que se les ofrecían a las Comunidades de propietarios para suscribir préstamos a la hora de tener que acometer gastos importantes que no pudieran ser cubiertos por el fondo de reserva o que los propietarios no hubieran querido distribuir una derrama para sufragar el pago inmediato por suponer una elevada cantidad a asumir de inmediato por exigirse el pago al contado, o tratarse, en otros supuestos, de comunidades de propietarios con un reducido número de comuneros entre los que distribuir el gasto.

Así las cosas, la cuestión se centró en la casuística relativa a los problemas que surgen a la hora de plantearse la comunidad de propietarios la necesidad de tener que llevar a cabo una reforma de elementos comunes por necesidades de conservación del inmueble, o, en otros, por tener que instalar un ascensor u otros servicios comunes de interés general y recurra la comunidad a la suscripción de un préstamo personal con una entidad bancaria. La cuestión se centra en determinar si la suscripción del préstamo debe ser realizada por el Presidente de la Comunidad como representante de la misma, o debe ser firmado el mismo por todos los comuneros. Es decir, que se adoptaba, por ejemplo, un acuerdo por la Comunidad de propietarios para procederse a la instalación de un ascensor por el quórum conocido de los 3/5 de la doble mayoría de propietarios que representen las 3/5 parte de las cuotas de participación y que para cubrir el coste de esta inversión se faculta por la comunidad al presidente de la misma para suscribir un préstamo personal para financiar la instalación del ascensor, por ejemplo.

¿Podría la entidad bancaria en donde se interese este préstamo exigir a todos los comuneros que debían firmar el préstamo concedido para la instalación del ascensor o el hecho de que el acuerdo de la comunidad hubiera habilitado al Presidente para la suscripción del contrato de préstamo permitía a este la firma del mismo y, por ello, obligar al resto de la comunidad?

La cuestión no es fácil o de una sencilla y ágil respuesta, ya que no debemos olvidar, por un lado, que la Comunidad no puede adoptar acuerdos que afecten a cuestiones internas de la entidad bancaria. Así, por ejemplo, la comunidad no puede fijar en un acuerdo que el Presidente de la Comunidad tiene facultades para firmar un contrato con una entidad bancaria y obligar al resto de comuneros de forma personalísima con sus propios bienes personales, ya que esta representación lo es ex lege sin que la comunidad tenga que realizar una habilitación suplementaria a la que consta ya en el art. 13 LPH EDL 1960/55 en relación a la capacidad del Presidente de la comunidad para representar a esta en juicio y fuera de él.

Sería, en todo caso, la entidad bancaria la que estableciera si le parece bastante o insuficiente la firma del Presidente de la Comunidad para obligar a esta, y no solamente a la comunidad, sino, además, al resto de comuneros, ya que no olvidemos que la representación del Presidente solo lo es respecto a la comunidad, pero no en relación al patrimonio personal de cada uno de los comuneros que integran la comunidad de propietarios. Se trataría de una cuestión de suficiencia de garantías a la hora de suscribir el contrato de préstamo y disponer la entidad bancaria de un mayor arco de bienes sobre los que dirigir la reclamación en caso de impago. Recordemos que si se produce este podría darse el caso de que la entidad bancaria solicitare ante el juzgado de primera instancia el embargo de la cuenta corriente o del pago de las cuotas de los comuneros para cobrarse el crédito impagado, pero para nada sería posible proceder al embargo de elementos comunes de la comunidad además de ineficaz. Por ello, llegado el caso de que deseara reclamar el pago de la deuda debería demandar al Presidente de la Comunidad firmante del contrato para ejecutar la sentencia que se dicte contra la cuenta de la comunidad y, también, a los comuneros para poder dirigirse de forma individual contra cada uno de ellos por la cuota que le corresponda. Desarrollamos en estas líneas esta y otras cuestiones de interés. Veamos.

II. El fondo de reserva podría servir para pagar estas cantidades. ¿Quién firma los contratos a que se refiere el art.

9,1,f) LPH EDL 1960/55 ?

Ahora bien, no olvidemos que, en principio, la opción de afrontar el pago de determinados servicios relativos a obras de conservación podría estar cubierto por el fondo de reserva. El art. 9,1,f) LPH EDL 1960/55 contempla la implantación del denominado fondo de reserva de las comunidades de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca, añadiendo el párrafo 3º de la letra f) que con cargo a este fondo de reserva se podrá acudir bien a suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales. Ello conllevaría que si se han producido daños importantes en la comunidad quedaría cubierto el pago por la aseguradora, de haberse suscrito una póliza en este sentido.

Pues bien, en la encuesta publicada en el Boletín de Propiedad Horizontal del mes de febrero de 2007 se analizó la finalidad real y alcance del fondo de reserva en relación a la suscripción de estos contratos y las posibles consecuencias derivadas de su inexistencia, ya que si se cubre este fondo de forma generalizada no tendrían que abonarse importantes cantidades por falta de conservación o resolver problemas de mantenimiento que el transcurso del tiempo conlleva que empiecen a aparecer en los inmuebles.

Así, se llegó a la conclusión de que no existe obligatoriedad de contratación, por lo que las previsiones del párrafo tercero del art. 9,1,f) LPH EDL 1960/55 respecto a la suscripción de un contrato de seguro o un contrato de mantenimiento no entrañan un mandato obligatorio. Se trata de una medida asegurativa de la obligación de mantenimiento y conservación. No existe, por ello, obligatoriedad de la Comunidad de la suscripción de un seguro y un contrato de mantenimiento adicional. Además, en el caso de que se opte por suscribirlos, en el art. 9,1,f) se habla de dos contratos distintos: Una cosa es suscribir una póliza de seguro que cubra el riesgo de los daños que puedan ocasionarse en el inmueble comunitario y, otra distinta, contratar un servicio de mantenimiento de dicho inmueble por los daños y deterioros que pueda sufrir. Por tanto, se estaría hablando de dos contratos diferentes e independientes entre sí que podrían ser suscritos por la comunidad sin vinculación del uno con el otro. En este caso entiendo que la conjunción disyuntiva" o "no va referida a una exclusión de un contrato por el otro, sino a sendas alternativas que no se excluyen entre sí.

Estos contratos serían firmados por el Presidente de la comunidad sin ser preciso que lo suscribieran el resto de comuneros, ya que entre las facultades del Presidente está la de firmar los contratos que impliquen meros actos de administración obligando con su firma a la comunidad. Ahora bien, el hecho de que la comunidad de propietarios suscriba estos contratos a los que se refiere el art. 9,1,f) LPH EDL 1960/55 no conlleva obligaciones de trascendencia económica a la comunidad que determine que la empresa obligada al mantenimiento del inmueble o la aseguradora que cubra los posibles daños que se causen tenga que dirigirse directamente a todos y cada uno de los comuneros para cobrar la correspondiente prima o cuota por la suscripción del contrato. Cosa distinta será el objeto de la materia que ahora tratamos referida a contratos de préstamo que la comunidad va a contraer para hacer frente a obligaciones de importancia que llevan a la comunidad a optar por acudir a una entidad bancaria para que esta les adelante el importe económico que es preciso desembolsar para hacer frente a la instalación de un servicio común de interés general o obras de reparación urgente que lleven consigo un coste de cierta relevancia. Piénsese que, por ejemplo, la construcción de una piscina, la instalación de ascensores o instalación de sistemas de calefacción central para todos los inmuebles podría conllevar un coste económico de importancia ante lo que los comuneros no quieran realizar su pago por medio de una derrama para el pago al contado del coste, sino por medio de un préstamo con una entidad bancaria.

III. La comunidad no tiene personalidad jurídica y, por ello, el Presidente no puede obligar a esta más allá de los elementos comunes, pero no al resto de comuneros

Sin embargo, la suscripción de estos contratos de préstamo por la comunidad tiene problemas a la hora de que la entidad bancaria tenga asegurada la posibilidad de cobro. Nótese que la firma del Presidente representando a la Comunidad tiene ciertos inconvenientes en razón a que la Comunidad no tiene por sí misma personalidad jurídica. En efecto, en el mes de junio de 2005 se celebró una jornada en Madrid organizada por el Consejo General de administradores de fincas de España para analizar la necesidad de una reforma de la LPH EDL 1960/55 . En el curso de la misma, uno de los ponentes, el Magistrado Luis Antonio Soler, encargado de estudiar las propuestas de reforma del art. 5 LPH EDL 1960/55 recordó el problema que tienen las comunidades de propietarios de carecer de personalidad jurídica, lo que lleva consigo muchos inconvenientes.

Así, señaló Soler Pascual, -y fue aceptado el criterio en el congreso- que las Comunidades de Propietarios no tienen reconocida personalidad jurídica diferente de la que corresponde individualmente a cada propietario, pero ello con la paradoja que, sin embargo, se constituyen una serie de órganos de gobierno para constituir una voluntad supra-individual (las Juntas de Propietarios) y de representación no sólo interna sino también externa, esto es, en el tráfico jurídico, de modo que en realidad, se le reconoce una actuación individualizada diferente a la que correspondería a cada uno de los componentes de la comunidad. Piénsese que el Presidente tiene capacidad para celebrar -y obligar por tanto a la Comunidad- contratos, para exigir responsabilidades o para actuar en calidad de parte, y en representación de la Comunidad como tal, en los procesos judiciales.

Sin embargo, señala este Magistrado, la falta de reconocimiento de una verdadera personalidad jurídica produce en ocasiones efectos perniciosos en el normal desarrollo del tráfico jurídico que antes referíamos. Así por ejemplo, en ocasiones un propietario o los terceros, se ven obligados a demandar a todos y cada uno de los propietarios para accionar frente a los mismos, con ese carácter individual y no colectivo que, en otros ámbitos, como hemos señalados, la ley sí les reconoce. Por otro lado, la limitación de la capacidad representativa del Presidente, limita su actuación ordinaria y diaria en ese tráfico externo, perjudicando el dinamismo de la propia Comunidad. Así, en esta jornada se planteó, por ello, el problema y molestias que para una Comunidad de propietarios podría surgir al reclamar la entidad bancaria que comparecieran en el banco todos los comuneros para firmar el préstamo para el pago de la instalación del ascensor o la reparación de la fachada.

Por todo ello, y porque se pensó en el año 2005 en la jornada de reforma de la LPH citada EDL 1960/55 que para conseguir o tratar de conseguir más fácilmente ciertos fines, resulta beneficiosa la atribución a las Comunidades de personalidad jurídica, aportamos entre las reformas propuestas del art. 5 LPH EDL 1960/55 una modalidad de atribución de la misma que se fundamenta, primero, en la voluntad de las partes cuando se trata de comunidades pequeñas, necesaria sin embargo cuando la Comunidad tiene ya cierta relevancia por el número de viviendas que engloba y las posibilidades de presencia en el tráfico jurídico están mucho más garantizadas. Y en segundo lugar, en el establecimiento de una regulación mínima que garantice, primero, la vinculación a la misma de los posteriores propietarios sin distorsiones de otra índole, segundo, la vinculación respecto de terceros sólo a través de los órganos representativos de la Comunidad, tercero, la responsabilidad limitada y subsidiaria de los propietarios por su específica cuota y, en cuarto lugar, unidad en la configuración de la personalidad, evitando situaciones dispares en el seno de una misma comunidad, incluidos los complejos inmobiliarios.

La propuesta que se formuló de inclusión en el art. 5 LPH EDL 1960/55 rezaba como sigue:

Las comunidades de propietarios que estén integradas por más de veinticuatro viviendas, adquirirá personalidad jurídica por la sola inscripción del título de la Propiedad Horizontal en el Registro de la Propiedad, siéndole de aplicación las normas establecidas en el apartado anterior.

Lo complejos inmobiliarios sólo adquirirán personalidad jurídica cuando se constituyan, conforme al art. 24, núm. 2 apdo. a) de esta Ley EDL 1960/55, en una sola comunidad de propietarios.

En ningún caso se reconocerá la personalidad diferenciada a la de sus propietarios a cada una de las edificaciones que integren el complejo inmobiliario no constituido en comunidad única ni, en su caso, a las subcomunidades respecto de las comunidades principales.

En efecto, y queremos aquí resaltar, que se ha tratado de diferenciar en la regulación de esta persona jurídica, lo que serían sus relaciones externas, de la Comunidad Horizontal con terceros, de las internas, de los comuneros-propietarios entre sí y con la Comunidad Horizontal.

En este sentido, y en relación a las relaciones con los terceros, en tanto es la Comunidad Horizontal la que se relaciona con ellos, será esta la que adquiera los derechos y obligaciones frente a éstos, de los actos realizados por los comuneros como órganos o representantes suyos. Ahora bien, si el patrimonio en efectivo de la comunidad fuera insuficiente para

responder frente a terceros, serían los propietarios los que responderían subsidiariamente, pero no de forma solidaria sino en proporción a su cuota, lo que incluiría, en el seno de esta responsabilidad subsidiaria, la responsabilidad de los elementos y servicios comunes, de los que participan directa y indisolublemente por razón de su propiedad, los comuneros pero nunca la Comunidad como tal que se constituye sin aportación de bienes por parte de los que la conforman, a diferencia de los contratos de sociedad.

Queremos decir con ello que en ningún caso la responsabilidad de la Comunidad Horizontal, como persona jurídica, se extendería a propiedad ninguna, ni individual ni comunitaria, que corresponde siempre a los comuneros como tales, y a los que no se les exige, para integrarse en la Comunidad, aportación de bienes ninguno. Se trata de reproducir en este ámbito lo que ya contempla el art. 22 de esta Ley EDL 1960/55 , con la excepción de lo relativo a la exigencia de ser parte en el proceso del que dimana la declaración de responsabilidad, sin perjuicio en su caso de las posibilidades procesales de intervención adhesiva.

En cuanto a las relaciones entre los comuneros entre sí y con la Comunidad Horizontal, la regulación ha de ser la que se contiene en la propia Ley, sin variante ninguna. Las obligaciones y derechos, la constitución de las Juntas y el quórum exigible para cada tipo de acuerdo, no pueden variar por el hecho que ahora apuntamos.

En cuanto el otro aspecto de la reforma que se propone, se trata simplemente de introducir una figura jurisprudencialmente ya reconocida, la de las subcomunidades, cuya previsión se pretende aquí, tenga lugar en los Estatutos de la Comunidad en los que se fijen las condiciones y requisitos necesarios, y la relación de las mismas con las Comunidades principales o maestras.

IV. La decisión sobre quien firma el contrato de préstamo, si el Presidente de la Comunidad de propietarios, o todos los comuneros dependerá de las garantías de cobro del importe de préstamo que a la entidad bancaria le ofrezca la firma del Presidente de la Comunidad

En este caso, a la hora de definir esta cuestión relativa a la suscripción de contratos por el Presidente de la Comunidad para obligar a esta nos lleva a la necesidad de señalar que, como antes hemos expuesto, el Presidente representa a la Comunidad ex art. 13,3 LPH EDL 1960/55 y es el único que está, en principio, legitimado para firmar contratos en representación de aquella sin que otra persona lo pueda hacer(1), quedando a salvo los supuestos de firma del Vicepresidente por ausencia de aquél o imposibilidad que conlleve la necesidad de que firme el contrato este.

Ahora bien, en estos casos en los que se legitima al presidente para obligar a la comunidad se entiende que se refieren a meros actos de administración que no comportan importantes obligaciones económicas para la comunidad, ya que la dinámica habrá sido que si en la junta de propietarios se ha adoptado un determinado acuerdo(2) alcanzado con el quórum exigido por la normativa del art. 17 LPH EDL 1960/55 , la ejecución del acuerdo para obligar a la comunidad exige la intervención del Presidente. De la misma manera, las facultades del Presidente para obligar a la comunidad cuando esta va a ser demandada por terceros o comuneros conllevando una afectación de elementos comunes o su privación para el resto de comuneros en su uso exigiría, también la intervención de los comuneros, no bastando con la del Presidente de la comunidad(3).

Como señala la STS 972/2004, de 20 octubre 2004 EDJ 2004/159615 el presidente de la comunidad, si bien representa a la comunidad (art. 13 LPH EDL 1960/55), ello ha de tener por base la ejecución de acuerdos de la Junta sobre asuntos de interés general para aquélla. La representación de la comunidad en juicio y fuera de él del presidente no tiene un contenido "en blanco", de tal forma que esa representación sirva para legitimarle en cualquiera de sus actuaciones. Es la Junta de Propietarios la que acuerda lo conveniente a sus intereses y el presidente ejecuta; su voluntad no suple, corrige o anula la de la Junta. Ahora bien, no es acertado sustentar que el presidente, en estas condiciones, carece de legitimación activa, de lo que carece es de poder de la comunidad, pese a lo cual el tercero que ha contratado con el Presidente no queda perjudicado por la suscripción del contrato por el Presidente sin acuerdo de la junta(4), aunque puede la comunidad repetir contra el Presidente por haberse excedido en sus limitaciones. Imaginemos en el caso que ahora nos ocupa que el Presidente de la comunidad suscribe un contrato de préstamo con una entidad bancaria, aunque lo sea en beneficio de la comunidad, es decir, para hacer frente a un gasto o una inversión y no se abona el mismo. La entidad bancaria tendría que demandar a la comunidad para cobrarse de la cuenta corriente donde constan los abonos de los

comuneros o demandarles a todos y cada uno de ellos, sin perjuicio de que luego cada uno de ellos pueda repetir contra el presidente por la cuota de la que haya respondido cada uno de ellos por si irresponsable proceder al haber obligado a la comunidad con un contrato de préstamo sin acuerdo previo de la junta de propietarios. Por ello, sería también recomendable que si la entidad bancaria tuviere suficiente garantía con la del presidente de la comunidad que le exigiera el acuerdo de la junta de propietarios que le autoriza al Presidente firmante para suscribir el contrato citado.

Por otro lado, nos encontramos con la necesidad de distinguir entre el quórum exigido para que se adopte un determinado acuerdo en el que sí que intervienen los comuneros cuando este acuerdo comporta una importante obligación económica para la comunidad y la derivación contractual que determina que esta quede obligada al pago del servicio que solicita. Así, en el caso que nos ocupa, si se trata de la suscripción de un contrato de préstamo debe hacerse notar que si la entidad bancaria solo exige la firma del Presidente de la comunidad no se podrá dirigir contra este en el caso de impago de las cuotas del préstamo, sino solo contra la cuenta de la comunidad, ya que esta solo dispone de los elementos comunes en propiedad como patrimonio separado de las propiedades privativas de los comuneros.

En este caso, para que la entidad bancaria pudiera dirigirse personalmente contra los bienes de los comuneros debería haber exigido la firma de la póliza de préstamo a los comuneros, a fin de que estos se obligaran personalmente al pago de las cuotas del préstamo designando bienes personales en garantía del pago del crédito. De ahí que en estas jornadas uno de los representantes de la entidad bancaria hiciera mención a la diferencia que existe entre el quórum para la adopción del acuerdo para, por ejemplo, la instalación de un ascensor en el edificio que requiere la doble mayoría de 3/5 con el consiguiente préstamo a suscribir con la entidad para hacer frente al pago de la citada instalación y la ejecución de este acuerdo, ya que dependería de la entidad bancaria encontrar suficiente garantía, o no, en la firma del Presidente, a sabiendas de que si existen problemas de impago debería demandar a todos y cada uno de los comuneros para poder cobrar la parte que a cada uno corresponde.

Sin embargo, en caso de cifras importantes la entidad bancaria podría exigir la firma de los comuneros para incrementar las garantías personales que se cubren para la concesión del préstamo.

No quiere decir con esto que el Presidente no tenga capacidad para poder firmar un contrato de préstamo, - que sí la tiene formalmente-, pero que al carecer de personalidad jurídica la comunidad se incrementan los problemas para la entidad bancaria al tener que demandar a todos los comuneros en caso de impago u obligarles antes a suscribir la póliza de préstamo incrementándose las garantías que cubre el banco por si falla el cobro establecido en las cuotas pactadas(5). El hecho de que estos no firmen la póliza no quiere decir que no se les pueda reclamar el pago, sino que la entidad bancaria debería demandar a todos y cada uno de los comuneros para que se les condenara a pagar la cuota que les correspondiera en ejecución de sentencia. La firma de la póliza tiene la ventaja que refuerza la garantía para el pago del crédito en cuanto la aseguradora podría exigir el aval de bienes personales de estos que quedarían sujetos al pago del préstamo, pero la inexistencia de firma de los comuneros no impide que la entidad bancaria pueda reclamar contra el presidente firmante y los comuneros no firmantes con el límite en este último caso de la cuota que a cada uno le corresponda.

SAP MÁLAGA, Sec. 6.ª, 88/2001, 22-6-2001:

"...La jurisprudencia indica como es innegable la válida intervención del presidente en la litis tanto si acciona en representación de la comunidad de propietarios como si, en beneficio general, lo hace en su mera condición de copropietario - SSTS, 1ª, de 29 mayo 1984, 30 octubre 1986, 15 enero EDJ 1988/242, 9 marzo EDJ 1988/1984 y 15 julio 1988, 10 febrero, 1 y 17 julio y 2 diciembre 1989-, por lo que, en definitiva, cabe entender que existe una presunción de que el presidente de cualquier comunidad de Propietarios está autorizado por sus miembros mientras no se acredite lo contrario."

SAP SORIA, de 4-6-2003, núm. 84/2003, rec. 97/2003. Pte.: Carnicero Giménez de Azcárate, Rafael María EDJ 2003/94780 :

"...Concluimos que el contenido del acta de 19 de abril de 2000 de la Comunidad de Propietarios de la ..., en cuanto al extremo que recoge la autorización a la Presidenta y al Administrador para suscribir el contrato de arrendamiento referido, no se ajusta a la realidad, pues dicho acuerdo ni existió, ni se votó. Es cierto -como resulta de la prueba practicada- que se autorizó que se continuaran por parte del presidente y del Administrador las negociaciones para obtener un mejor precio en su caso, pero no para suscribir contrato alguno. Y por ello concluimos que el contrato suscrito

en nombre de la Comunidad de Propietarios por doña ... el 25 de mayo de 2000 con ... es nulo, pues la presidente de la Comunidad se arrogó una facultad que no tenía para arrendar la azotea de la Comunidad, pues no estaba autorizada por la misma para gravar un elemento común del edificio, lo que invalida el contrato suscrito con la demandada ... contrato que si bien formalmente presentaba todos los caracteres de legitimidad por contener los requisitos de objeto cierto, precio determinado y condiciones esenciales para su validez, conforme al 1261 CC EDL 1889/1 , sin embargo, carecía de eficacia por haber sido otorgado sin mandato ni autorización de la Comunidad de Propietarios, lo que en virtud del art. 1259 CC EDL 1889/1 produce nulidad, ya que ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contra lo que al no haberse producido lleva a su desestimación tal como ya sentaron las SSTs de 18 junio 1964, 10 mayo 1984 EDJ 1984/9761 , 1 abril 1989, 10 marzo 1994 y 4 octubre 1995."

SAP ALICANTE, Sec. 7.ª, 591/2001, 21-11-2001:

"...Ostenta dicha representación en el lado pasivo frente a las acciones que soporte la comunidad ejercitadas por un tercero o un copropietario. Sin embargo, la STS de 28 abril 1966 señaló refiriéndose a la representación que corresponde al presidente, que la misma se extiende al "ámbito de la administración y buen uso del edificio, sin interferencia en los derechos autónomos que corresponden individualmente a cada propietario". En la misma línea la sentencia de 30 julio 1991 EDJ 1991/8342 indica que el presidente "no tiene si quiera facultad vinculante respecto de ésta (la comunidad) en asuntos en que por ley o por constitución estatutaria, venga obligado a obtener previamente la voluntad de sus representados".

En el presente caso, la actora solicita que se le autorice judicialmente la modificación del destino o naturaleza del local de su propiedad para destinarlo a vivienda, lo que comporta una modificación del título constitutivo que precisa conforme al art. 17 LPH EDL 1960/55 del previo acuerdo unánime de los comuneros. Afectando dicha decisión a derechos individuales de los copropietarios, por la consiguiente desafección y modificación del uso de elementos comunes del edificio- terraza y ascensores- y subsiguiente reajuste de las cuotas de participación de cada uno de los comuneros, resulta necesaria la presencia en el presente litigio de cada uno de aquellos para que puedan ser oídos, dado que no han tenido oportunidad de hacerlo en junta de propietarios previa a la interposición de la presente demanda, sin que los tribunales de justicia puedan suplir esa voluntad."

SAP VALENCIA, Sec. 8.ª, 641/2002, 19-10-2002:

"... Conforme expresa el art. 13,3 LPH EDL 1960/55 , el presidente ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten, de ahí que si se extralimitó en sus funciones pero actuaba investido de ese cargo, deberá responder en su caso frente a la comunidad, pero ésta no puede apoyarse en ese hecho para desconocer sus obligaciones validamente asumidas frente a terceros, debiendo afrontar los compromisos derivados del contrato celebrado, y en particular, el pago del precio por la realización del proyecto de rehabilitación estructural del edificio, y ella, sin perjuicio de las acciones que la comunidad ostente contra su presidente, si se excedió en el ejercicio de las facultades propias del cargo, pero teniendo siempre presente que esa posible extralimitación no puede en modo alguno perjudicar al tercero que contrata con él en base precisamente a esa condición ..."

SAP CASTELLÓN, sec. 3.ª, de 2-6-2006, núm. 261/2006, rec. 700/2005. Pte.: Marco Cos, José Manuel EDJ 2006/283827 :

"... Dispone por ello el art. 13,3 LPH EDL 1960/55 que el presidente ostenta la representación de la comunidad en juicio y fuera de él y en todos los asuntos que le afecten. Pero ello no quiere decir que no pueda dirigirse la demanda contra la comunidad de Propietarios y deba formularse contra su presidente, ni mucho menos que se cause algún género de indefensión porque la reclamación se interponga contra la comunidad de Propietarios, lo que no supone obstáculo alguno para que la representación en juicio la ostente el presidente de la comunidad de Propietarios ni, a la inversa, esta representación impide la capacidad para ser parte de la comunidad. Así se sigue precisamente del contenido de los preceptos que invoca la recurrente en apoyo de su pretensión, pues el art. 6,1,5 LEC reconoce expresamente la capacidad para ser parte de los entes sin personalidad jurídica y el art. 7,6 LEC establece que por éstos comparecerán quienes ostenten su representación. Y esto es lo que aquí se ha hecho, ya que se ha demandado a la comunidad de Propietarios, pues tiene capacidad para ser parte, y por la misma ha comparecido para preparar e interponer el recurso su Presidenta.

..."