

Apuntes sobre la necesidad de Autorización al Presidente de la comunidad para Contestar una demanda y ejercer una reconvención solicitando la nulidad de actuaciones de la Junta.

El art. 13.3 LPH, dice "El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten". Pero 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 corregirla voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias.

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 (artículo 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas impagadas (artículo 21 LPH), el Tribunal Supremo 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 como entre otras "la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes", se trataría de impedir que la voluntad personal de quien actúa como presidente vincule a la comunidad.

De esta forma, es pacífica la doctrina jurisprudencial 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.

La legitimación 'ad causam' del Presidente y por ende de la comunidad de Propietarios en el ejercicio de las acciones, es presupuesto para el ejercicio de la acción Judicial y se debe justificarse documentalmente con la demanda o reconvención, sin que resulte admisible su justificación en un momento posterior, «presupuesto preliminar del proceso susceptible de examen previo al de la cuestión de fondo que, además, debe apreciarse de oficio». El art. 264 LEC, establece que con la demanda o contestación habrán de presentarse, entre otros, «Los documentos que acrediten la representación que el litigante se atribuya». Y añade el art. 266 LEC que en todo caso habrán de presentarse «Aquellos otros documentos que esta u otra ley exija expresamente para la admisión de la demanda» entre ellos el certificado de la Junta que autoriza la interposición.

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, la legitimación la ostenta la comunidad y la cuestión relativa a la intervención del presidente es de representación como vertiente de la capacidad procesal, por lo que el debate se centra en la justificación o acreditación de la existencia de representación para actuar en los procesos judiciales.

De esta forma si se trata de impugnar reconvención un acuerdo o decisión que tomo la junta de propietarios su anulación exige, también, la autorización expresa de la junta que los consintió, so pena de que el presidente supla o corrija por su cuenta y con arreglo a su propio y particular criterio la voluntad de la comunidad expresada en la junta. Está fuera de duda, además, que se trata de un asunto importante para la comunidad, por tanto, no es razonable que el presidente decida unilateralmente con base en una facultad de representación que la ley le atribuye genéricamente. Tampoco

estaría la actuación respaldada por los estatutos de la comunidad que pudieran salvar la necesidad de la autorización expresa de la junta para que el presidente pueda pretender la nulidad de los acuerdos tomados en la Junta, que han sido concertados previo consentimiento de aquella. No cabe el argumento de la urgencia y la necesidad, que tampoco es óbice a lo anterior, además, carece de virtualidad, aunque solo sea por la razón de que la autorización se puede haber planteado y pedido, sin esperar a la presión del plazo procesal establecido para la actuación judicial.

Salvo mejor opinión

