

PROPIEDAD HORIZONTAL. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA PARA RECLAMAR DEUDAS

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO

*Magistrada del Juzgado n.º 55
de Primera Instancia de Madrid*

Extracto:

EL ejercicio por el presidente de una comunidad de propietarios sometida a la Ley de Propiedad Horizontal de acciones de reclamación de deudas precisa de la autorización expresa de la junta de propietarios como requisito que configura la legitimación activa del referido presidente, y ello no obstante las facultades de representación que la propia ley le confiere.

Palabras clave: propiedad horizontal, presidente, junta de propietarios, reclamación de cuotas.

Abstract:

THE exercise by the president of a community of owners under the Condominium Act claim shares of debt needs the permission of the board of owners as required to configure the locus standi of the said president, and this notwithstanding the powers of representation that the Act itself confers.

Keywords: horizontal property, meeting of proprietors, claiming unpaid.

ENUNCIADO

En el presente caso práctico vamos a exponer la deriva doctrinal sobre el requisito de la autorización expresa de la junta de propietarios, para el ejercicio de acciones de reclamación de deudas de los miembros de la comunidad, desde la declaración de innecesariedad por entender la capacidad representativa del presidente, a la decisión del Tribunal Supremo sobre la competencia exclusiva de la junta para conocer y decidir en los asuntos de interés general para la comunidad y para acordar en consecuencia las medidas necesarias.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Acción de reclamación de deudas de la comunidad de propietarios. Ejercicio por el presidente.
- Autorización de la junta de propietarios.
- Requisito de legitimación.

SOLUCIÓN

Hasta el momento presente, era doctrina mayoritaria la que venía entendiendo la innecesariedad de la autorización de la junta de propietarios expresa a favor del presidente como requisito imprescindible para el ejercicio de las acciones judiciales tendentes a la reclamación de las deudas comunitarias; así, se argumentaba que según dispone el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), según reforma introducida por la disposición adicional primera de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

- «1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.»

Es doctrina jurisprudencial consolidada, expuesta, entre otras, en Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1993, 3 de marzo y 5 de julio de 1995 o 20 de diciembre de 2006, que de acuerdo con el actual artículo 13 de la LPH, con base en la representación orgánica que le confiere este precepto, el presidente está facultado para litigar en juicio y fuera de él en todos los asuntos que le afecten «sin ostentar una delegación *ut lite pendente*» en sentido técnico que exija una suerte de mandato representativo ad hoc, sino que interviene como órgano del ente comunitario que sustituye la voluntad social con la suya individual, con la posibilidad de considerar lo realizado no como hecho en nombre de la comunidad, sino como si fuera él mismo quien lo hubiera verificado, sin perjuicio de la relación interna entre ambos y, por consiguiente, de la necesidad de responder de su gestión ante la junta, por lo que no necesita la autorización de esta para intervenir ante los tribunales, cuando ejercita una pretensión en beneficio de la comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la ley.

En el mismo sentido se han pronunciado las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Madrid (Secc. 14.^a), de 16 de mayo de 2006; de Alicante (Secc. 5.^a), de 5 y 18 de marzo y 14 de julio de 1999; o de Granada de 26 de marzo de 2009 que, con cita en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2003, recuerda que esa representación orgánica supone que la voluntad del presidente vale, frente al exterior, como voluntad de la comunidad (SSTS de 14 de julio y 25 de septiembre de 1989 o 20 de abril de 1991) salvo, como antes se señalaba, en los supuestos de oposición expresa y formal (SSTS de 16 de noviembre de 2001 o 17 de julio de 2007), lo que aquí no consta ni resulta exigible, acudiendo a la confusa exigencia del artículo 21.1 en la que no son pocos los autores y algunas Audiencias que restringen esa autorización para la reclamación en Juicio Monitorio a los casos en que actúe por ella el administrador, o solo exige para uno y otros dentro de la singularidad del proceso monitorio y no para el resto de las acciones ordinarias de condena.

Por su parte, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25.^a, en Sentencia de 6 de julio de 2011 recordaba que: «En el presente caso es cierto que no se ha aportado acuerdo expreso de la junta de propietarios autorizando al presidente de la comunidad para proceder judicialmente contra los deudores morosos y, sin embargo, ello debe considerarse irrelevante, porque tal autorización no es necesaria, ya que el presidente está legitimado para ejercitar las acciones correspondientes en nombre y en beneficio de la comunidad sin que se requiera el acuerdo de la junta de propietarios que lo autorice en atención a la doctrina anteriormente expuesta. Además, debe considerarse que cuando la junta de propietarios acuerda la liquidación de la deuda, tácitamente está autorizando al presidente para reclamar extrajudicialmente el pago, como se expone en la citada Sentencia de la Sección 14.^a de esta Audiencia Provincial de Madrid de 16 de mayo de 2006, lo que compartimos plenamente».

Pues bien, esta doctrina mayoritaria ha sido desautorizada por la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011 (rec. núm. 1395/2008), en la que se estableció que:

- A) La doctrina jurisprudencial, pese a no desconocer que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad, declara que la actuación del presidente en defensa de aquella ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad, ya que de conformidad con el artículo 13.5 de la LPH es a la junta de propietarios a la que corresponde «conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad. Asimismo la jurisprudencia es clara cuando exige que el acuerdo para actuar en juicio en defensa de los intereses de la comunidad es requisito indispensable atribuido a la junta de propietarios [SSTS de 11 de diciembre de 2000 (RC 3429/1995), 6 de marzo de 2000 (RC 1726/1995) y 23 de diciembre de 2005 (RC 1844/1999)].
- B) Por lo expuesto, se declara como doctrina jurisprudencial 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.

Como recuerda pues la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 21.ª, en Sentencia de 10 de julio de 2012: «Actualmente puede considerarse como una doctrina jurisprudencial consolidada la que declara que se precisa un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta. Tal doctrina jurisprudencial se recoge claramente en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011, con antecedentes en las Sentencias del Alto Tribunal de 11 de diciembre de 2000, 6 de marzo de 2000 y 23 de diciembre de 2005, declarando la sentencia primeramente citada que la doctrina jurisprudencial pese a no desconocer que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad declara que la actuación del presidente en defensa de aquella ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad, ya que de conformidad con el artículo 13.5 de la LPH es a la junta de propietarios a la que corresponde conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 13 y 21.
- SSAP de Madrid, Secc. 25.ª, de 6 de julio de 2011, y Secc. 21.ª, de 10 de julio de 2012.
- STS de 10 de octubre de 2011.