



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

CONTRATOS NO RATIFICADOS POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Consecuencias frente a terceros de los contratos firmados que no estén ratificados por la Junta de Propietarios.

En virtud del artículo **13.3** de la Ley de Propiedad Horizontal, *“El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.”*

En consecuencia, los contratos firmados por el presidente vinculan a la comunidad con terceros.

A este respecto, es conveniente diferenciar dos tipos de contratos:

1) Contratos de obligado cumplimiento para la comunidad en base a la normativa vigente o renovación de los contratos suscritos por la comunidad en las mismas condiciones; en estos casos, no será necesario que el presidente obtenga la autorización previa de la Junta General de Propietarios, si bien es aconsejable que informe de las gestiones y actuaciones que se hubieran realizado.

2) Contratos de obras o servicios: será necesario que el presidente obtenga la autorización previa de la junta.

En estos casos, es recomendable que en el acuerdo se fije, atendiendo las circunstancias, un margen de actuación o de desviaciones.

NORMATIVA

Artículo 13.3 de la LPH

JURISPRUDENCIA

AÑO 2010