

## **PROBLEMAS EN LA RENOVACIÓN DE CARGOS DE LAS COMUNIDADES Y LAS ACCIONES DE RECONOCIMIENTOS DE FIRMAS EN LAS ENTIDADES BANCARIAS**

Se están dando situaciones en la práctica de las relaciones entre las comunidades de propietarios y las entidades bancarias en las que surgen problemas para estas a la hora de poder seguir gestionando las cuentas corrientes que tienen abiertas en aquellas cuando se ha producido la renovación de cargos en la comunidad y se ha cambiado la figura del presidente de la comunidad que es quien a tenor del art. 13 LPH es el que representa a la comunidad en juicio y fuera de él.

Así, en muchos casos se está exigiendo, para proceder a los cambios en la disposición de las cuentas y asunción económica de sus obligaciones de pago por la comunidad, la firma en el acta del presidente entrante en la comunidad y del saliente, cuando es sabido que el presidente entrante, -que al fin y al cabo va a ser el que será reconocido en el uso de la

cuenta corriente de la comunidad- no puede firmar en modo alguno un acta por no tener en el momento de la celebración de la junta la categoría de presidente de la comunidad, ya que su capacidad de firma se produce justo al concluir la junta y a partir de ella, pero no de los actos existentes antes de la conclusión, entre los que se encuentra el de la firma del acta que solo puede ser firmada por el presidente saliente, que es el que convocó esa junta. Alterar este régimen supone vulnerar el régimen de funcionamiento de las comunidades acomodado a la legislación de propiedad horizontal, no cualquier otra que pudiera exigir una entidad bancaria a la hora de aceptar el cambio en la persona de quien es el representante en la comunidad, porque, al fin y al cabo, el administrador de fincas, cuando hay cambio de presidente, llevará el acta nueva al banco con la nueva identidad del presidente a los efectos del cambio en la entidad bancaria de la persona que representa a los intereses de la comunidad y para la admisión de las obligaciones de carácter económico que se contraigan con cargo a la cuenta de la comunidad.

Además, hay que hacer constar que en ocasiones también se exigen acta firmada con antigüedad inferior a 1 año o en su defecto los estatutos de la comunidad donde se indique que la renovación de los cargos es superior a 1 año si fuera el caso, cuando en modo alguno la LPH exige CON ABSOLUTA EXACTITUD que las junta ordinarias se celebren en un periodo concreto con consecuencias de nulidad del acta si se excede en el año por días, ya que lo que prevé el art.- 16.1 LPH es que "La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente". No obstante, la práctica de las comunidades es que en ocasiones las juntas se celebran unos días ya transcurrido el año, dependiendo de los problemas de cada comunidad o la disponibilidad del presidente para asistir, que es quien convoca, sin que la LPH establezca consecuencia negativa alguna a que la junta se celebre transcurrido el año desde la celebración del año anterior. Y ello, aunque los estatutos dispongan también, que las juntas se celebran cada año, o que se puedan celebrar transcurrido ese plazo. Lo cierto y verdad

es que no hay base legal alguna para exigir la exactitud de la celebración de las juntas dentro del periodo del año tomando como referencia la fecha del año anterior.

Pero es que aunque la LPH nada disponga acerca de la inexistencia de consecuencias por celebrar la junta transcurrido el año computando de fecha a fecha desde la celebración de la del año anterior resulta que el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital recoge en el art. 164 que: "1. La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

2. La junta general ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo."

Es decir, que aunque la legislación mercantil es más rigurosa que la LPH por cuanto exige que se celebre **NECESARIAMENTE** dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio en el apartado 2º otorga la validez a la junta y su contenido hasta

incluso cuando se celebre fuera de ese plazo, con lo que menos aún se puede exigir a una comunidad de vecinos que para poder realizar el cambio de la identidad del presidente de la comunidad, la junta se haya celebrado en unos márgenes temporales y que en su defecto se exhiba la autorización de los estatutos para ello, o que se exija la firma del presidente entrante en el acta cuando la LPH no lo autoriza, e incluso es que no está permitido por no tener capacidad de autorización el entrante porque no era presidente cuando comenzó la junta y el acta lo que refleja es lo que se desarrolló en la junta y firmándola "quien era presidente" cuando la junta se celebró, ya que el representante de la comunidad es el presidente saliente "hasta la firma del acta" comenzando a ejercer el cargo el nuevo desde que el acta se redacta, firma y notifica.

