



Roj: **STS 4100/2024 - ECLI:ES:TS:2024:4100**

Id Cendoj: **28079110012024100999**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/06/2024**

Nº de Recurso: **3145/2019**

Nº de Resolución: **916/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 916/2024

Fecha de sentencia: 27/06/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3145/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/06/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección 21.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3145/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 916/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 27 de junio de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Comunidad de Propietarios DIRECCION000, representada por la procuradora D.^a María Soledad Gallo Sallent, bajo la dirección letrada de D. Jacobo de la Corte Carmona, contra la sentencia dictada el 11 de diciembre



de 2018 por la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 716/2017, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 358/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid.

Ha sido parte recurrida la entidad mercantil Mananaia, S.L., representada por la procuradora D.ª María José Rodríguez Teijeiro, bajo la dirección letrada de D. Eugenio Caravia Izquierdo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1. La procuradora D.ª María José Rodríguez Teijeiro, en nombre y representación de la mercantil Mananaia, S.L., interpuso una demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de DIRECCION000, en ejercicio de una acción de resolución contractual, en la que solicitaba que, previos los trámites legales oportunos, se dictara sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda:

"[...]1. Declare que DIRECCION000 ha incumplido esencialmente el contrato de obra suscrito con mi representada el día 12 de marzo de 2014;

" 2. Declare que DIRECCION000 ha incumplido esencialmente el contrato de inspección y mantenimiento suscrito con mi representada el 12 de marzo de 2014;

" 3. Declare la resolución de ambos contratos citados en los anteriores puntos 1 y 2 del presente suplico, como consecuencia de los incumplimientos esenciales de DIRECCION000 relacionados en el cuerpo de la presente demanda;

" 4. Condene a DIRECCION000 a indemnizar a MANANAIA, S.L. por los daños y perjuicios derivados de los citados incumplimientos, de conformidad con lo dispuesto en el dictamen pericial elaborado por PFK ATTEST aportado como documento n.º 39 de la demanda. Según dicho informe, la suma del daño emergente y el lucro cesante de ambos contratos asciende a QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (596.847,11 €)

" 5. Condene a DIRECCION000 al pago de las costas procesales generadas en el presente procedimiento".

2. La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid y se registró con el n.º 358/2015. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. La procuradora D.ª María Salud Jiménez Muñoz, en representación de Comunidad de Propietarios DIRECCION000, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...]tenga por presentado este escrito en la representación indicada y por contestada la demanda interpuesta por MANANAIA SL y en su día, previos los trámites legales pertinentes, proceda a dictar sentencia que, con estimación de las excepciones opuestas, proceda a desestimar íntegramente la demanda con imposición de las costas a la parte actora.

Y formuló reconvención, suplicando al juzgado que dictase sentencia declarando:

"[...] A) En primer lugar:

"1º.- La nulidad del contrato de ejecución de obra suscrito con MANANAIA el 12 de marzo de 2014.

" 2º.- La nulidad del contrato de mantenimiento suscrito con MANANAIA el 12 de marzo de 2014.

" Y en consecuencia condene a MANANAIA a devolver a la Comunidad el importe de la factura por ésta satisfecha, 297.122, 15 Euros., más los intereses legales desde el 27 de marzo de 2014, más el importe de la obra civil ejecutada, por importe de 30. 219,68 Euros, debiendo recoger a su costa el material suministrado por Cristal Quest.

" O subsidiariamente, de no estimar la nulidad, declare:

" B) Que MANANAIA incumplió sus obligaciones contractuales y procede la resolución de los contratos de ejecución de obra y mantenimiento suscritos el 12 de marzo de 2014.

" Y en consecuencia condene a MANANAIA a indemnizar a DIRECCION000 en la suma de 297.122,15 Euros, más intereses legales desde el 27 de marzo de 2014, más el importe de la obra civil ejecutada, por importe de 30. 219,68 Euros, debiendo recoger a su costa el material suministrado por Cristal Quest.

" Con condena en costas a la demandante reconvénida en ambos supuestos".



4. La representación procesal de Mananaia contestó y se opuso a la demanda reconvenional, solicitando al juzgado:

"[...] se dicte sentencia en la que desestime íntegramente la reclamación interpuesta de adverso, y todo ello con expresa condena en costas por la mala fe y temeridad, además de absolver a mi REPRESENTADA de la reclamación efectuada".

5. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid dictó la sentencia n.º 201/2017 de 13 de junio de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"Que, desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. María José Rodríguez Teijeiro, en representación de la entidad "Mananaia S. L.", y estimando íntegramente la demanda reconvenional formulada por la Procuradora Dña. María Soledad Gallo Sallent, en representación de la Comunidad de Propietarios " DIRECCION000 ", debo declarar y declaro nulos los contratos de ejecución de obra y de mantenimiento suscritos con la actora en fecha 12 de marzo de 2014, y debo condenar y condeno a "Mananaia S. L." a devolver a la Comunidad el importe de la factura satisfecha por ésta, 297.122,15 euros, más los intereses legales devengados desde el 27 de marzo de 2014, más el importe de la obra civil ejecutada, que asciende a 30.219,68 euros, debiendo recoger a su costa el material suministrado por Crista Quest". Se imponen a "Mananaia" las costas del procedimiento.

" Esta sentencia no es firme, y contra la misma cabe recurso de apelación, a interponer por escrito ante este Juzgado en término de veinte días desde el siguiente al de su notificación, para ante la Audiencia Provincial de Madrid".

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representación de la parte demandante, Mananaia S.L., recurso al que se opuso la demandada, Comunidad de Propietarios DIRECCION000 .

2. La resolución de este recurso correspondió a la sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 716/2017, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia de fecha 11 de diciembre de 2019, cuya parte dispositiva dice así:

"En virtud de lo expuesto, el Tribunal HA DECIDIDO ESTIMAR EL RECURSO DE APELACION interpuesto por la procuradora Sra. D^a. M.^a José Rodríguez Teijeiro en representación de la actora MANANAIA S.L contra la sentencia de fecha 13 de junio de 2017 dictada en el Juicio ordinario número 358/2015 por la Ilma. Sra. Magistrada titular del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Madrid, y REVOCANDO dicha resolución, ESTIMAR la falta de legitimación de la Comunidad demandada para reconvenir, debiéndose DESESTIMAR LA RECONVENCION formulada contra la sociedad actora, y ESTIMAR la acción resolutoria de los contratos de ejecución de obra y mantenimiento suscritos por las partes por INCUMPLIMIENTO de la COMUNIDAD demandada, y CONDENAR A COMUNIDAD PROPIETARIOS DIRECCION000 " a indemnizar en la cantidad de QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON ONCE CÉNTIMO (596.847,11 euros) más intereses desde la interpelación judicial incrementados en dos puntos desde esta sentencia, y las costas de la primera instancia derivadas de la demanda y reconvenición.

" No ha lugar a hacer pronunciamiento en costas en esta segunda instancia.

" Se decreta la devolución del depósito constituido para recurrir.

" Contra la presente resolución cabe el Recurso de Casación por interés casacional y/o extraordinario por infracción procesal, en los términos previstos en el art 469 de la LECv, en relación con la Disposición Final Decimosexta de la misma, a interponer en el plazo de veinte días ante este Tribunal y del que conocerá la Sala Primera del Tribunal Supremo".

La representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 presentó escrito interesando complemento de la sentencia y por auto de 26 de marzo de 2018 la Sala acordó que no había lugar a completar la sentencia dictada.

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación*

1. La procuradora D. María Soledad Gallo Sallent, en representación de Comunidad de Propietarios DIRECCION000 , conforme a lo establecido en la DF 16^a.1 de la LEC interpone conjuntamente recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por interés casacional

1.1 Fundamenta la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal de casación en un solo motivo que introduce con el siguiente encabezamiento:



"ÚNICO. Al amparo del art. 469.1.3 LEC, infracción por la sentencia del art. 7.1 CC y los art. 247.2 LEC y 11.2 LOPJ al permitir a la parte actora proceder de mala fe, yendo contra los propios actos, por no rechazar la alegación de falta de legitimación, causando indefensión art. 24.1 CE.

1.2 Fundamenta la interposición del recurso de casación en dos motivos que introduce en su escrito con la siguiente redacción:

"PRIMERO. Al amparo del art. 477.2. 3º de la LEC, por oposición e infracción de la jurisprudencia del tribunal supremo en las sentencias las sentencias del tribunal supremo de 8 de mayo de 2012 (n.º 206/2012), de 23 de abril de 2013 (n.º 278/2013), de 7 de octubre de 2015 (n.º 555/2015), de 6 de noviembre de 2015 (n.º 622/2015), e infracción de los arts. 10 LEC y 13.3 LPH, al presumirse que el presidente está autorizado para presentar demandas en beneficio de la comunidad de propietarios en el caso de las obras necesarias mientras no se acredite lo contrario.

" SEGUNDO. al amparo del art. 477.2 LEC en su apartado 3º, infracción del art. 13.3 LPH y la doctrina jurisprudencial de la sala primera del tribunal supremo que autoriza al presidente a ejercitar acciones en beneficio de la comunidad de propietarios en caso de urgencia, conforme con la sentencia n.º 1/2019 de 8 de enero de 2019 y de 10 de octubre de 2011 n.º 676/2011".

2. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, por auto de 14 de julio de 2021 se acordó la admisión de los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que hizo en tiempo y forma. Por providencia de 10 de mayo se acordó resolver los recursos sin celebración de vista y se señaló el día 27 de junio de 2023 para la votación y fallo, en el que efectivamente tuvo lugar. Por auto de 8 de enero de 2024 se acordó declarar la nulidad de la sentencia n.º 1178/2023, de 18 de julio, así como la nulidad de las actuaciones posteriores de publicación y notificación de la misma.

3. Por providencia de 10 de mayo de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se señaló nueva fecha para deliberación, votación y fallo de los recursos interpuestos, el día 4 de junio de 2024, en que efectivamente ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1. El proceso del que dimanar los recursos que ahora examinamos se inició con una demanda interpuesta por Mananaia, S.L. (en adelante Mananaia) contra la comunidad de propietarios de DIRECCION000 (en adelante la comunidad) que pretendía la declaración de resolución por incumplimiento esencial por la demandada de sendos contratos de obra y de inspección y mantenimiento suscritos por las partes el 12 de marzo de 2014, tras examinar la junta de propietarios de la comunidad las diferentes ofertas presentadas y aceptar la de Mananaia, así como la condena de dicha comunidad a pagar como indemnización la suma de 596 847,11 euros por el daño emergente y el lucro cesante derivados de dicho incumplimiento.

2. La comunidad se opuso a la demanda y formuló reconvencción en la que pidió la nulidad de dichos contratos por vicio de error en el consentimiento, y, subsidiariamente, su resolución por incumplimiento de Mananaia y la condena de esta a pagar una indemnización de 297 122,15 euros, más intereses legales desde el 27 de marzo de 2014, así como el importe de la obra civil ejecutada ascendente a la cantidad de 30 219,68 euros, con recogida a su costa del material suministrado por Cristal Quest.

3. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y estimó la reconvencción, con imposición a Mananaia de las costas del proceso.

4. Mananaia recurrió en apelación y la sentencia de segunda instancia acogió su recurso, por lo que desestimó la reconvencción y estimó la demanda, con imposición de las costas de la primera instancia a la comunidad y sin verificar expresa condena en las costas de la apelación. La comunidad solicitó el complemento de la sentencia de apelación, pero la Audiencia Provincial dictó un auto denegándolo.

La decisión del tribunal de apelación se basa en dos razones. La primera, que el presidente de la comunidad no puede reconvenir, ya que para hacerlo precisa de la autorización expresa de la junta de propietarios, con la que no cuenta, lo que lleva a la Audiencia Provincial a declarar su falta de legitimación que "es de orden público y apreciable de oficio". Y la segunda, que la causa de la resolución del contrato, en la que ambas partes están conformes, no es el incumplimiento de Mananaia, sino el incumplimiento de la comunidad.



5. La comunidad ha formulado un recurso extraordinario por infracción procesal fundado en un motivo único, y un recurso de casación por interés casacional fundado en dos motivos. Los recursos han sido admitidos. Y Mananaia se ha opuesto.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO. *Planteamiento. Alegaciones de la recurrida. Decisión de la sala*

Planteamiento

1. En el motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal se denuncia la infracción de los arts. 7.1 CC, 247.2 LEC y 11.2 LOPJ.

La recurrente alega que:

"[M]ananaia ha incurrido en una actuación contraria a la buena fe y a sus propios actos, y los Tribunales no pueden tutelarlos y deben rechazar la pretensión conforme al Art 247.2 LEC y 11.2 LOPJ, que no apreciarla de oficio, puesto que ha demostrado a lo largo del procedimiento un inequívoco reconocimiento de la legitimación de DIRECCION000 -actuando a través de su Presidente- para resolver el contrato y para reconvenir, sin manifestar nada hasta el trámite de conclusiones, momento en el que mi representada no podía defenderse ni aportar nueva documentación sobre esta excepción procesal."

Alegaciones de la recurrida

2. La recurrida se opone al recurso. Alega que:

"La denuncia de una infracción del orden público procesal, que puede ser apreciada de oficio por el juez o tribunal, no precluye ni constituye una infracción de la doctrina de los actos propios susceptible de causar indefensión alguna a la recurrente".

Decisión de la sala

3. El motivo y con él el recurso se desestiman por lo que exponemos a continuación.

En la sentencia 691/2021, de 11 de octubre, con cita de las sentencias 481/2000, de 16 de mayo, y 460/2012, de 13 de julio, así como todas las demás citadas a su vez por estas, no solo recordamos la reiterada jurisprudencia de la sala sobre la posibilidad de apreciar de oficio la falta de legitimación activa en cualquier momento del proceso, sin que sea óbice para ello el hecho de que la parte que alega su falta lo haga por primera vez en grado de apelación, incluso pudiendo estimarse al conocer del recurso de casación, sino que aludiendo a la sentencia 603/2021, de 14 de septiembre, así como también a las mencionadas por ella, declaramos que:

"[e]sta sala no sólo ha admitido la apreciación de oficio de la falta de legitimación, sino que la ha impuesto por constituir la legitimación una condición jurídica de orden público procesal [...]"

Las alegaciones efectuadas por la recurrente rechazando que la Audiencia Provincial pueda apreciar de oficio la falta de legitimación no pueden ser aceptadas, ya que se oponen a dicha doctrina.

Recurso de casación

TERCERO. *Planteamiento. Alegaciones de la recurrida. Decisión de la sala*

Planteamiento

1. El recurso de casación se funda en dos motivos.

1.1 En el motivo primero, por interés casacional, se denuncia la infracción de los arts. 10 LEC y 13.3 LPH, así como de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias 1/2019, de 8 de enero, 543/2018, de 3 de octubre, 52/2017, de 27 de enero, 422/2016, de 24 de junio, 622/2015, de 6 de noviembre, 555/2015, de 7 de octubre, 278/2013, de 23 de abril, y 129/2011, de 16 de marzo, ya que "El Presidente cuando interviene en beneficio de la Comunidad, en relación con obras de la naturaleza como las que dan en este caso, se presume interviene autorizado porque, independientemente de los argumentos empleados, trata cuestiones de interés común."

1.2 En el motivo segundo, también por interés casacional, se denuncia la infracción del art. 13.3 LPH y de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias 1/2019, de 8 de enero, y 676/2011, de 10 de octubre, ya que "Incluso si se estimara que el presidente no se haya autorizado tácitamente el presidente puede demandar en casos de urgencia y necesidad, sin necesidad de autorización previa de la Junta, y este caso se plantea cuando la Comunidad de vecinos ha de contestar a la demanda y a la vez ha de reconvenir en un plazo perentorio de la ley."

Alegaciones de la recurrida



2. La recurrida alega:

2.1 Para oponerse al motivo primero que:

"La autorización del presidente de la comunidad para ejercitar acciones legales en nombre de la comunidad debe ser expresa, para evitar divergencia de intereses entre éste y la comunidad que representa, no derivándose beneficio alguno para DIRECCION000 en este caso de la actuación seguida tras la cancelación unilateral e injustificada del proyecto adjudicado a Mananaia".

2.2 Y para oponerse al motivo segundo:

"[La] Imposibilidad [de] equiparar a una decisión de urgencia la resolución y exigencia de una indemnización con base en un contrato que no ha sido incumplido a partir de un informe *ad hoc*, hecho que sólo refleja la adopción de una decisión adoptada a espaldas de la junta de propietarios y en contravención de lo acordado por esta".

Decisión de la sala

3. Los motivos, que van a ser tratados conjuntamente al ser la misma su razón última: que el presidente de la comunidad sí puede reconvenir pidiendo la nulidad y la resolución de los contratos litigiosos, se desestiman por lo que exponemos a continuación.

La recurrente no niega la circunstancia que integra la *ratio decidendi* de la sentencia de apelación: que la reconvencción, en la que se pidió la nulidad de los contratos y, subsidiariamente, su resolución, se formuló por el presidente de la comunidad sin que la junta de propietarios lo hubiera autorizado expresamente. Lo que sostiene es que aquel sí podía reconvenir, aunque no contara para ello con la autorización expresa de dicha junta. Por un lado, porque, con arreglo a la doctrina jurisprudencial que trae a colación, se presume que el presidente está tácitamente autorizado para ello cuando interviene en beneficio de la comunidad en relación con obras de la naturaleza de las del caso, ya que trata cuestiones de interés común (motivo primero). Y por otro lado, porque, aunque se considere que no está tácitamente autorizado, puede demandar, con arreglo a la doctrina que también menciona, en casos de urgencia y necesidad, que es lo que se plantea cuando tiene que contestar y reconvenir dentro de un plazo perentorio (motivo segundo).

Ocorre, sin embargo, que en ninguna de las sentencias que se aducen como fundamento del interés casacional se declara que el presidente de la comunidad esté facultado para reconvenir, al amparo de los arts. 10 y 13.3 LPH, en ejercicio de una acción de nulidad contractual por vicio de error en el consentimiento sin autorización expresa de la comunidad que, previo acuerdo de la junta de propietarios que examinó las diferentes ofertas y aceptó una de ellas, consintió la concertación de los contratos cuya anulación se pretende.

Es cierto que, tal y como dispone el art. 13.3 LPH, "El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten". Pero también lo es, como dijimos en la sentencia 622/2015, de 5 de noviembre, con cita de la 659/2013, de 19 de febrero de 2014, 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". A lo que añadimos, en esa misma sentencia, que:

"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), esta Sala ha entendido (STS de 19 de febrero de 2014, rec. nº 1612/2011, reiterando el criterio, por ejemplo, de la STS de 27 de marzo de 2012, rec. nº 1642/2009) 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, entre los que la citada STS de 27 de marzo de 2012 considera comprendida precisamente "la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes". En definitiva, como concluye la más reciente STS de 30 de diciembre de 2014, rec. nº 2980/2012, es pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala (reiterada, con precisiones, en las SSTS de 10 de octubre de 2011, rec. nº 1281/2008; 27 de marzo de 2012, rec. nº 1642/2009; 12 de diciembre de 2012, rec. nº 1139/2009, todas estas citadas por la recurrente, y también en las posteriores de 24 de octubre de 2013, rec. nº 1263/2011; 19 de febrero de 2014, rec. nº 1612/2011, y 11 de abril de 2014, rec. nº 381/2012) 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."



En el presente caso, los contratos se concertaron contando con la autorización expresa de la junta de propietarios que examinó las ofertas presentadas y aceptó la de Mananaia, por tanto 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 consta que los estatutos de la comunidad salven la necesidad de la autorización expresa de la junta para que el presidente pueda pretender la nulidad de los contratos que han sido concertados previo consentimiento de aquella. Y 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 nulidad de los contratos se podía haber planteado y pedido, contando con la autorización de la comunidad, sin esperar a que esta fuera demandada y se viera sometida por ello a la presión del plazo procesal establecido para contestar y reconvenir.

Procede observar, por último, que, una vez determinado que el presidente no puede reconvenir instando la nulidad de los contratos sin la autorización expresa de la junta de propietarios, se hace innecesario dilucidar si puede hacerlo solicitando que se resuelvan, aunque tampoco esté expresamente autorizado para ello por dicha junta. Como la causa de la resolución no es el incumplimiento de Mananaia, sino, tal y como ha declarado la Audiencia Provincial, el incumplimiento de la comunidad, la recurrente pierde la posibilidad de ser indemnizada a consecuencia de aquella. Por tanto, en este punto, su recurso queda privado de utilidad.

TERCERO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación procede imponer las costas de dichos recursos a la recurrente (arts. 398.1 y 394.1 LEC), con pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.^a, apartado 9.^a, LOPJ).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º- Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia dictada por la Sección Vigésimoprimer de la Audiencia Provincial de Madrid, el 11 de diciembre de 2019, en el recurso de apelación 716/2017.

2.º- Condenar a la recurrente al pago de las costas de dichos recursos, con pérdida del depósito para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.