



LA VALIDEZ DE LA REPRESENTACIÓN PARA JUNTAS REALIZADA POR WHATSAPP



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Una de las cuestiones que mayor problema suscita a los administradores de fincas es cómo afrontar la tesitura planteada por una persona antes del comienzo de una junta, manifestando representar a un propietario y pretendiéndose servirse para ello de un mensaje recibido en el Whastapp de su teléfono. El conflicto nace del choque entre la literalidad del art. 15.1 de la LPH (en vigor desde su promulgación en el año 1960), que exige que la representación se realice mediante un escrito firmado por el propietario y el principio general del derecho contenido en el art. 3 del Código Civil, que dispone que las leyes deben ser interpretadas conforme a la realidad social del momento en que deben ser aplicadas. Desde su entrada en vigor, la LPH ha sufrido innumerables modificaciones, pero pese a todo el texto actual no da ni de lejos respuesta a muchas de las situaciones que plantea la realidad social, que generan inseguridad jurídica y cargan



responsabilidad a los administradores de fincas en su toma de decisiones como la planteada. Y es que, la consideración o no como válida de esas representaciones puede llevar aparejadas consecuencias tan importantes como que ese voto represente la adopción o no de un acuerdo, como puedan ser la contratación o pérdida de la prestación de un servicio o el desembolso de cantidades, lo que colocará al administrador en el centro de las iras de ciertos propietarios, dependiendo de cuál sea su decisión final.

La pieza angular de la validez de este sistema está en sostener la carga de la prueba, de forma que pueda acreditarse de manera inequívoca que con ello quedaba acreditado la existencia del mandato contenido en los art. 1.718 y siguientes del Código Civil, realizado por un propietario en favor de un tercero (sin entrar en este momento en la subdelegación del 1.721 del CC).

Cuando la autorización entregada es un documento firmado, tanto el secretario como el presidente pueden comprobar su contenido, el tracto de las delegaciones de voto (caso de haberse producido) y custodiar dicho documento como una declaración responsable entregada por quien manifiesta ser el representante. El problema de la validez inicial se disipa por cuanto se dispone de una prueba que acredita que alguien compareció prevaleciéndose de ese documento y, por tanto, responderá de su veracidad y de los efectos que la falta de ella pueda llevar aparejada en el futuro.

Si nos referimos a las representaciones enviadas a través de un correo electrónico, bien a través de un documento adjunto, bien a través de un mensaje enviado por el propietario, la carga de la prueba también es mucho más sencilla de aceptar que el mensaje de texto al Whatsapp del teléfono móvil aun cuando no lleve la firma. Hoy en día el correo electrónico es aceptado como domicilio a efectos de notificaciones y si este es coincidente con el que dispone el administrador para enviar las comunicaciones de la comunidad (y es donde se le envió la convocatoria), huelga dudar de la validez por conocer al remitente y su voluntad mostrada.

Pero un mensaje enviado desde un teléfono desconocido es a todas luces insuficiente a efectos probatorios de la voluntad inequívoca del propietario de ser representado, por lo que consideramos que no puede ser aceptado como prueba válida en Derecho. Si el mensaje fuese recibido directamente por el secretario y este fuese conocedor de la procedencia del mensaje (por conocer que el número corresponde a un propietario), será el criterio de este el que determine la validez de dicha representación, quedando como siempre la última palabra sobre la misma en manos de los juzgados, los cuales ya han establecido jurisprudencia dispar.