

Supuesto n°1:

Se trata de un supuesto en el cual se nos plantea el concepto de representación. La representación es aquella situación en la que un derecho subjetivo es actuado por quién no es el titular del mismo, pero donde la eficacia del ejercicio realizado recae sobre el titular (representado) y no sobre el que actúa (representante).

El caso que nos ocupa no se considera que tiene carácter personalísimo, por lo tanto, puede ser llevado a cabo por una tercera persona. En el caso se nos habla del apoderamiento (acto mediante el cual el sujeto titular designa a otro para que actúe por él como su representante), por lo tanto, eso quiere decir que estamos ante una situación de representación voluntaria.

En el caso de que Jaime adquiriera unos terrenos diferentes a los determinados por Andrés, la responsabilidad recaería sobre Juan, puesto que el titular del derecho es Andrés y es ha él a quién a apoderado y no a Jaime.

Supuesto n°2:

El copropietario en este caso tiene la razón, puesto que actúa como Administrador y no como copropietario en el momento que se nos presenta, y las obligaciones del administrador según el **artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 reformada por Ley 8/1999 (B.O.E. 8-4-99)** dice que son:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios parahacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente, o, en su caso, a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Por tanto, según lo expuesto el Administrador por si solo no puede tomar esta decisión que se nos plantea, sino que debe consultarlo con la Junta, ya que el artículo anterior hace que el Administrador carezca de facultades dispositivas y por ello aunque se hubiese cobrado el precio en su totalidad a Adolfo, no se le podría otorgar la escritura pública, ya que la pagado al no haber existido una oferta de compraventa se consideraba depósito, puesto que a efectos legales no podría constar como pago del precio. Esto se debe a que como no hay oferta, no existe ningún precio.